MONTEMOR O/NOVO
Câmara Municipal

ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO URBANA
DOS *NÚCLEOS ANTIGOS DE INTERESSE CULTURAL*
(PDM)

ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)
OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU *SIMPLES*)
DE

SÃO GERALDO

UNIDADE OPERACIONAL PARA A REABILITAÇÃO URBANA E HABITAÇÃO / DAOTU – agosto 2022

ÍNDICE

1. INTRODUÇÃO **3**
1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO 3
1.2. METODOLOGIA 5
1.3. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO 6
1.3.1. A *Carta Estratégica de Montemor-o-Novo* 6
1.3.2. O *Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Montemor-o-Novo* 10
1.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS 11
1.4.1. A *Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo* 14

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) **15**
2.1. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA E INSERÇÃO NA UNIÃO DE FREGUESIAS 17
2.2. CRITÉRIOS E FUNDAMENTOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO GERALDO 22
2.3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE SÃO GERALDO 33

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU) **45**
3.1. TIPOLOGIA E CARACTERÍSTICAS GERAIS 45
3.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU DE SÃO GERALDO 45
3.3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A ARU DE SÃO GERALDO 46
3.4. OBJETIVOS DE EXECUÇÃO DA ORU E PRIORIDADES 47

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIDADES **48**
4.1. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO 49
4.1.1. Definições e conceitos aplicáveis 49
4.1.2. Condições gerais obrigatórias 49
4.2. BENEFÍCIOS FISCAIS 51
4.2.1. *Certidão de Localização e Enquadramento* 55
4.2.2. Avaliação do *Estado de Conservação* 56
4.2.3. Definição de obras necessárias à obtenção de *Nível de Conservação* superior 59
4.2.4. *Certificado do Estado de Conservação* 60
4.3. INCENTIVOS E OUTROS APOIOS MUNICIPAIS 61
4.4. PENALIDADES 63

(Continua)

ÍNDICE (Continuação)

5. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU **64**
5.1. PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES DA ENTIDADE GESTORA 65
5.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DA ORU 67

6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO **68**
6.1. SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO 68
6.1.1. Instrumentos e mecanismos financeiros nacionais 68
6.1.2. Instrumentos e mecanismos financeiros municipais 71
6.2. OUTROS INSTRUMENTOS 72
6.3. DINÂMICA E CONDICIONANTES 73

7. ANEXO
PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE SÃO GERALDO

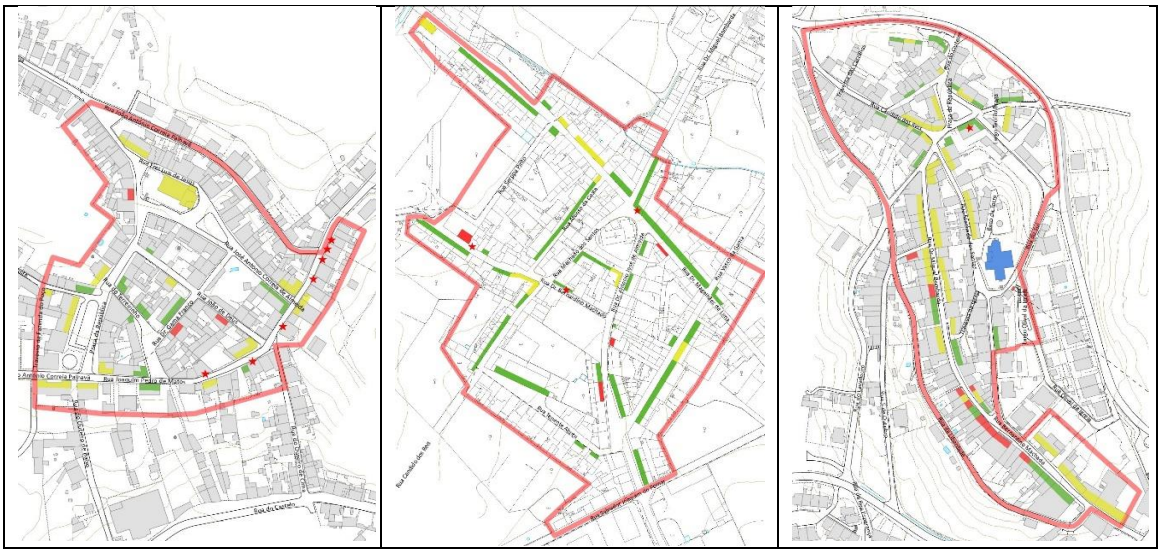
1. INTRODUÇÃO

1.1. CONTEXTO E ENQUADRAMENTO

O Plano Diretor Municipal (PDM) de Montemor-o-Novo, na sua versão aprovada e publicada em 1994, identificava já os "*Espaços urbanos de interesse cultural – Núcleos antigos dos aglomerados*" do **Escoural**, **São Cristóvão**, **Cabrela**, **Lavre**, **São Geraldo** e **Santa Sofia**, "*cujas malhas urbanas venham a ser delimitadas pela Câmara Municipal como espaços de interesse cultural*", como devendo "*ser mantidas as características gerais dessas malhas e preservadas as características arquitetónicas dos edifícios de maior interesse*".

Posteriormente, o Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (RMEU), publicado no Diário da República 2ª Série nº 194, de 8 de outubro de 2013 (Regulamento nº 386/2013) veio incorporar a delimitação dos referidos núcleos antigos, conforme segue, dispondo igualmente um conjunto de regras específicas, aplicáveis àquelas áreas urbanas (bem como, ao Centro Histórico de Montemor-o-Novo).

Núcleos Urbanos de Interesse Cultural - RMEU



Cabrela | Escoural | Lavre

São Cristóvão | São Geraldo | Santa Sofia

Mais recentemente, a revisão do PDM, aprovada pela Assembleia Municipal na sua Sessão de 20 de agosto de 2021 e publicada no Diário da República 2ª Série, nº 180, de 15 de setembro de 2021, através do Aviso nº 17481/2021, mantem o mesmo objetivo estratégico de desenvolvimento territorial do município de Montemor-o-Novo, (também) sediado na "*Revitalização das áreas de génese mais antiga da cidade e dos núcleos antigos de interesse cultural no Concelho*":

> (…) *Artigo 85º - Áreas de reabilitação urbana*
>
> *Sem prejuízo da definição de uma estratégia global que promova a continuidade da política municipal de reabilitação urbana, consideram-se áreas preferenciais de reabilitação urbana as áreas urbanas correspondentes aos núcleos antigos do Escoural, São Cristóvão, Cabrela, Lavre, São Geraldo e Santa Sofia.* (…)

Ora, numa altura em que já foram concluídas e aprovadas as Áreas de Reabilitação Urbana delimitadas para a Cidade (2015) e já estão em implementação as Operações de Reabilitação Urbana a desenvolver em cada uma delas (aprovadas em 2018), bem como também já se

encontra em fase de conclusão o Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano (PEDU) de Montemor-o-Novo, é chegada a hora de dar continuidade a este desígnio do PDM.

Para o efeito, o Executivo Municipal, na sua Reunião Ordinária do passado dia 30 de junho de 2021, determinou a abertura dos procedimentos de delimitação de Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), e de definição das respetivas Operações de Reabilitação Urbana (ORU), para São Cristóvão, São Geraldo e Santa Sofia, concluindo-se assim, as propostas de intervenção estruturadas para os *Núcleos Antigos de Interesse Cultural* elencados no PDM.

De facto, estabelecer o quadro de incentivos e benefícios, acessíveis para quem promova obras de reabilitação nos termos do RJRU, bem como das penalidades aplicáveis para quem não o fizer, poderá constituir um razoável mecanismo de dinamização da reabilitação do tecido construído degradado, eficaz também como eventual forma de combate à desertificação populacional daqueles núcleos urbanos mais antigos.

Neste contexto, o presente documento refere-se à delimitação da ARU de São Geraldo, que de acordo com o ponto 2 do artigo 7º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, se propõe ser aprovada em simultâneo com a correspondente ORU (ponto 4 do artigo 7º do mesmo diploma legal).

1.2. METODOLOGIA

A metodologia seguida no presente documento conforma-se com a reforma do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana (RJRU), operada pelo Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, contendo a proposta de ***Delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU)*** para o aglomerado de São Geraldo, devidamente fundamentada através dos seguintes elementos (artigo 13º, ponto 2):

- Memória descritiva e justificativa, que inclui os **critérios subjacentes** à delimitação da ARU e os **objetivos estratégicos** a prosseguir;

- Planta em que consta a proposta de delimitação da ARU (em Anexo);
- Quadro de benefícios fiscais associados aos impostos municipais sobre o património;
- Quadro de outros incentivos e apoios municipais.

De igual modo, a ***Estratégia de Reabilitação Urbana*** defendida para a ARU, inclui os seguintes elementos obrigatórios (artigos 8º, 10º, 11º, 16º, 20º e 30º):

- Tipo de ORU a implementar;
- Entidade Gestora;
- Modelo de execução da ORU e de gestão da ARU;
- Modalidade de aprovação;
- Prazo de execução;
- Opções estratégicas de reabilitação da ARU;
- Prioridades e objetivos a prosseguir na execução da ORU;
- Quadro de apoios e incentivos e de soluções de financiamento;
- Condições de aplicação dos instrumentos de execução.

1.3. OPÇÕES DE DESENVOLVIMENTO DO MUNICÍPIO

1.3.1. A *Carta Estratégica de Montemor-o-Novo*

Desde cedo (2007) que a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo reconheceu a pertinência e a necessidade de estruturar um quadro estratégico de desenvolvimento concelhio, abarcando áreas nevrálgicas como ***Economia e Emprego***, ***Urbanismo e Qualidade de Vida***, ***Ambiente e Desenvolvimento Rural***, ***Cultura e Património*** e ***Educação e Desporto, Saúde e Ação Social***.

Este quadro estratégico de desenvolvimento, desdobrado naqueles cinco *Programas de Atuação* específicos, foi compilado na ***Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017***, que, entretanto, já foi alvo de revisão e atualização (2017), derivando na atual ***Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025***.

Resultando de uma maturação programática assente em aturados diagnósticos de análise e prospetivos, a ***Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025***, sistematiza planos e estudos municipais, refletindo também as indicações constantes de documentos supramunicipais de relevância estratégica e financeira, como sendo:

- "***Portugal 2020 – Acordo de parceria 2014-2024***";
- "***Estratégia Cidades Sustentáveis 2020***";
- "***Estratégia Nacional para a Habitação***",

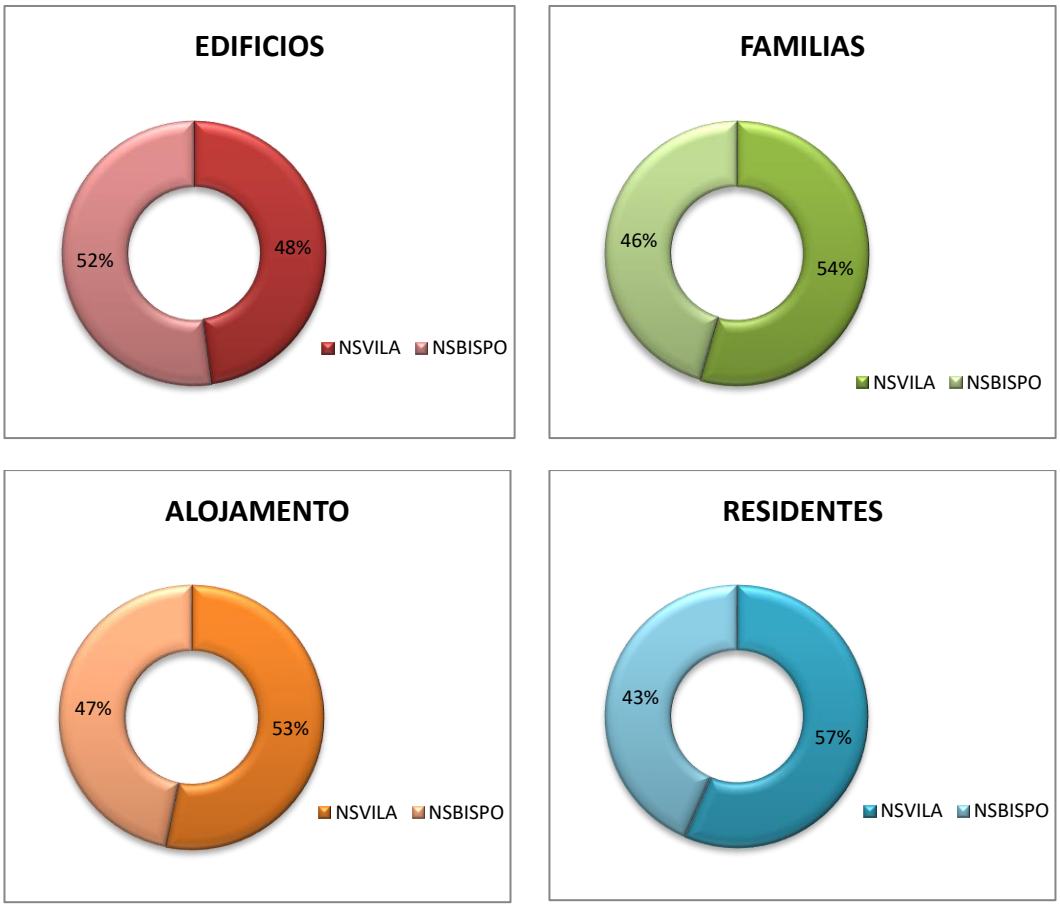
vindo a revelar importância primordial, ao nortear e fundamentar as opções estratégicas que o município tem assumido ao longo dos anos, nomeadamente na prossecução do objetivo de contrariar a tendência de perda populacional.

Todavia, Montemor-o-Novo não foge ao padrão atual de concentração nas zonas urbanas, da maioria da população e das atividades económicas, constituindo-se estas, cada vez mais, como lugares de maior potencial para a dinamização do crescimento económico e do emprego, da competitividade e da inovação.

No período compreendido entre 2001 e 2011, a cidade registou um acréscimo de alojamentos disponíveis de 12,9 % e um aumento do nº de famílias da ordem dos 11,9 %, resultando numa variação positiva de residentes, na ordem dos 4,6 %, concentrando assim praticamente metade da população de todo o Concelho (49,8 %).

VARIAÇÃO 2001/2011		EDIFICIOS	ALOJAMENTO	FAMILIAS	RESIDENTES
MONTEMOR-O-NOVO (CIDADE)	2001	2528	3810	3055	8298
	2011	2633	4300	3419	8681
	Variação	105	490	364	383
		4,2%	12,9%	11,9%	4,6%
		»	»	»	»

Fonte: Revisão do PDM – *Estudos de Caracterização*



Fonte: Revisão do PDM – *Estudos de Caracterização*

Por esta razão, nas últimas décadas, o investimento público, com e sem apoio comunitário, tem priorizado a intervenção na cidade, possibilitando a construção / modernização / remodelação de uma vasta extensão de infraestruturas urbanas, equipamentos coletivos e espaços exteriores públicos, cujo contributo é inegável, para a tornar mais atrativa e mais funcional e, desse modo, contribuir igualmente para a fixação da população.

A título de exemplo, referem-se algumas das intervenções mais recentemente concluídas, todas elas ancoradas na ***Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo***:

- ***Programa de Ação Integrado de Valorização do Castelo, do Centro Histórico e da Cidade de Montemor-o-Novo, monte mor, pedra a pedra*** – Programa essencialmente focado na qualificação do espaço público e ambiente urbano, envolvendo um investimento total de cerca de 4.500.000 €, foi aprovado na sua globalidade em 2009 e decorreu entre janeiro de 2010 e março de 2014, coparticipado financeiramente no âmbito do INALENTEJO, "*Parcerias para a Regeneração Urbana*", do PO Regional do Alentejo, Eixo 2 – *Desenvolvimento Urbano*.

  Através do Programa ***monte mor, pedra a pedra***, entre outras ações diversas de profunda regeneração ambiental, urbanística e paisagística (e de mobilidade pedonal acessível), foi possível proceder à renovação de todas as infraestruturas urbanas – pilares fundamentais da reocupação humana das malhas urbanas de génese mais antiga, a par da própria reabilitação do tecido edificado – nos seguintes espaços exteriores públicos:

  - Rua do Quebra Costas (acesso pedonal ao *Castelo*);
  - Rua Condessa de Valença (acesso viário e pedonal ao *Castelo*);
  - Largo Professor Dr. Banha de Andrade / Largo General Humberto Delgado / Rua 1º de Maio;
  - *Rossio*;
  - Rua da Janelinha.

- Construção do "***Centro Escolar***", que decorreu entre 2012 e 2015, envolvendo um investimento total da ordem de 2.050.000 €, comparticipado financeiramente pelo INALENTEJO;

- Construção das novas instalações da "***Oficina da Criança***" (Parque Urbano), que decorreu entre 2015 e 2017, envolvendo um investimento total de aproximadamente 1.300.000 €;

- ***Consolidação e Reforço de Fundações e Estruturas do Convento da Saudação*** (*Castelo*).

1.3.2. O *Plano Estratégico de Desenvolvimento Urbano de Montemor-o-Novo*

Estruturado em 2015 e igualmente sedimentado na *Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017*, muito na sequência e na continuidade do anterior Programa *monte mor, pedra a pedra*, o ***PEDU de Montemor-o-Novo*** foi aprovado na sua globalidade em 2016.

Em fase de conclusão, o PEDU foi comparticipado financeiramente no âmbito do Alentejo 2020, e envolve uma captação de financiamento de cerca de 4.500.000 €, mobilizando as seguintes Prioridades de Investimento (PI):

> **PI 4.5** – *Promoção de estratégias de baixo teor de carbono para todos os tipos de territórios, nomeadamente as zonas urbanas, incluindo a promoção da mobilidade urbana multimodal sustentável e medidas de adaptação relevantes para a atenuação*;
>
> **PI 6.5** – *Adoção de medidas destinadas a melhorar o ambiente urbano, a revitalizar as cidades, recuperar e descontaminar zonas industriais abandonadas (incluindo zonas de reconversão), a reduzir a poluição do ar e a promover medidas de redução de ruído;*

ao abrigo das quais foi possível enquadrar as seguintes operações, intervindo assim, quer no espaço público quer em equipamentos urbanos:

- Qualificação da Rua de Aviz, Rua das Escadinhas, Rua de Olivença, Rua de São Miguel e Rua do Calvário, incluindo o Muro do Jardim Público;
- Reabilitação do Mercado Municipal;
- Requalificação do espaço público e ambiente urbano da Rua Teófilo Braga e dos largos e praças do Centro Histórico (Terreiro de São João de Deus e Largo dos Paços do Concelho);
- Remodelação da envolvente do Mercado Municipal e do troço sudeste da Rua Comandante Fragoso;
- Requalificação dos espaços exteriores, acessos e terreiros do *Castelo*;

- Implementação de *Percursos Livres de Obstáculos* no âmbito do ***Plano de Acessibilidade e Mobilidade para a cidade de Montemor-o-Novo***;
- Iniciativa "*Escola a Pé*".

Estando já concluídos ou em execução os principais vetores de reabilitação urbana, desenhados com particular incidência para a cidade de Montemor-o-Novo, e ainda na prossecução das ***Opções de Desenvolvimento do Município*** constantes da *Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017 / Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025*, importa agora ampliar e tornar extensíveis aos *Núcleos Antigos dos Aglomerados / Espaços Urbanos de Interesse Cultural*, tais estratégias, adaptadas obviamente às realidades e contextos locais mais determinantes e significativos.

1.4. OBJETIVOS ESTRATÉGICOS

A arquitetura de ***Objetivos***, delineada no âmbito da *Carta Estratégica*, afirma a polaridade das questões da atividade económica diversificada e da criação de emprego e o crescimento demográfico como eixos matriciais da estratégia de desenvolvimento para o Concelho.

Paralelamente, recupera como valor económico e de estruturação das intervenções, a cultura, o património, o turismo e a atratividade da envolvente, quer para residentes quer para visitantes.

A conceção dos ***Programas de Atuação*** no roteiro metodológico e operacional da *Carta Estratégica* teve por finalidade conduzir à concretização dos ***Objetivos Estratégicos de Desenvolvimento***, subdividindo-se em cinco domínios de intervenção fundamentais:

1. Economia renovada e Emprego
2. Urbanismo e Qualidade de vida
3. Ambiente e Desenvolvimento Rural

4. Cultura e Património
5. Educação e Desporto, Saúde e Ação Social

Os ***Objetivos Estratégicos*** mais diretamente subjacentes à delimitação da ARU de São Geraldo e à estruturação da respetiva ORU, decorreram da conjunção articulada e do cruzamento de pelo menos três daqueles domínios de intervenção:

Urbanismo e Qualidade de vida

Tal como o *Centro Histórico* da cidade de Montemor-o-Novo, os núcleos antigos dos aglomerados, manifestam clara tendência para a desertificação e envelhecimento populacional, carecendo por isso de intensa intervenção de recuperação das habitações degradadas e devolutas e dos edifícios classificados, independentemente da sua funcionalidade, para além da requalificação dos espaços públicos e equipamentos coletivos, com vista a induzir a constituição de um ambiente urbano moderno, funcional e atrativo.

Neste domínio de atuação, e no que concerne à temática do presente documento, constituem *Objetivos Estratégicos* a atingir, os seguintes:

- Valorizar a imagem e identidade de Montemor-o-Novo;
- Requalificar os principais núcleos urbanos das freguesias;
- Promover o crescimento da população (…).

Ambiente e Desenvolvimento rural

Num território com um vasto património ambiental, preservado e associado a uma rica herança histórico-cultural, a estratégia de intervenção no espaço rural, visa sobretudo criar condições para a fixação e rejuvenescimento da população, de forma articulada com a conservação dos espaços e valores naturais existentes.

Este *Programa de Atuação* integra não só os objetivos de preservação e conservação da natureza, decorrentes da afirmação do ambiente como um fator importante para o desenvolvimento do Concelho, mas também, a manutenção da população e de um conjunto de atividades e serviços característicos do *espaço rural*, no seu sentido mais lato:

- Promover um espaço rural vivo, produtivo, habitado e com qualidade de vida, evitando o abandono acentuado dos sistemas agrícola e agroalimentar e o encerramento de serviços públicos, nomeadamente, escolas e serviços de proximidade;
- Estancar a perda muito acentuada e o envelhecimento da população residente;
- Promover a preservação do património natural e arqueológico existente, contribuindo para assegurar o desenvolvimento sustentável do Concelho (…).

Cultura e Património

O concelho de Montemor-o-Novo detém condições muito propícias a uma oferta turística diversificada, fruto de uma estrutura de recursos endógenos (naturais, construídos e imateriais) turisticamente significativa, com destaque para o património natural e a qualidade ambiental, para o património arqueológico e arquitetónico e para o património etnológico e cultural – um conjunto de recursos de base que permite valorizar o turismo em diferentes domínios: turismo ambiental, arqueológico, ativo e de aventura, desportivo, cinegético, cultural, fluvial, histórico, religioso e TER.

A afirmação de um sector de turismo competitivo implica, contudo, a criação de estratégias capazes de captar investimento (e visitantes), numa ótica de diversificação, alargamento e dinamização da base económica, em que o turismo desempenhará um papel determinante, se equacionado em rede, numa visão polinucleada e integradora de polos de excelência, em que se privilegiem as diferentes mais-valias locais, mas passível também, de dinamizar a implementação e funcionamento de infraestruturas e equipamentos de apoio e suporte à

atividade turística, tais como a restauração e o alojamento, parâmetros em que o concelho de Montemor-o-Novo ainda é claramente deficitário.

Deste *Programa de Atuação*, constituem principais *Objetivos Estratégicos* a reter, os seguintes:

- Promover a preservação, requalificação e divulgação sustentável do património existente, nas suas diversas vertentes;
- Atrair e fixar população e cativar novos visitantes (…).

1.4.1. A *Estratégia Local de Habitação de Montemor-o-Novo*

Alinhada com os mesmos **objetivos estratégicos**, entre outros mais específicos do próprio documento, foi já concluída a *Estratégia Local de Habitação* (ELH) de Montemor-o-Novo, que concorrerá também para a concretização da ORU, nomeadamente através da implementação das *Medidas* inerentes à definição das seguintes *Linhas de Intervenção*:

LI 4. Apoio financeiro a beneficiários diretos

- OE 2 – *Promover a fixação e atração de população jovem, fundamental para o processo de desenvolvimento social e económico***.**
- OE 3 – *Fixar população e atrair novos residentes.*

A fixação de residentes, principalmente de população jovem ativa e de profissionais qualificados em setores estratégicos é fundamental para a regeneração da base social e enquanto suporte do processo de desenvolvimento económico do Concelho.

LI 5. Incentivar a reabilitação do parque habitacional privado e a colocação de imóveis devolutos no mercado

- OE 1 – *Contribuir para a conservação duradoura do parque habitacional e a melhoria das condições de habitabilidade dos alojamentos (qualidade estrutural, conforto, eficiência energética e hídrica, resiliência sísmica e acessibilidade universal).*
- OE 2 – *Acrescer a oferta de habitação no mercado contribuindo desta forma para o maior equilíbrio entre a oferta e a procura e para a regulação do mercado.*

O Município pretende promover a reabilitação e valorização do parque habitacional público e privado, bem como a colocação de edifícios e fogos devolutos no mercado, com o objetivo de melhorar as condições de habitabilidade, de conforto e desempenho ambiental das habitações mais antigas e também como forma de aumentar a oferta de habitação no mercado livre, em detrimento da construção nova. (…)

A ponderação dos recursos e oportunidades que se anteveem para Montemor-o-Novo no horizonte 2025, fundamentam a convicção de que é possível dar resposta aos desafios estratégicos identificados, concretizando gradualmente traços estruturantes do cenário:

Afirmação Territorial Competitiva/Desenvolvimento Sustentável

nomeadamente, pela captação de investimento e de novas empresas e pela criação de oportunidades de emprego e atração de novos residentes, premissas para as quais se considerou fundamental e prioritária, a base de reabilitação do tecido edificado devoluto e degradado existente.

2. DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU)

Para São Geraldo propõe-se a delimitação de uma única ARU, contendo todo o quarteirão que inclui o Espaço Urbano de Interesse Cultural delineado no RMEU, e estendendo-se para além dele, é alargada mais para oeste e norte, abarcando também a malha urbana mais antiga, que manifesta semelhantes sinais de obsolescência do tecido edificado.

Conforme esperado, as necessidades de intervenção de reabilitação e a classificação de *Interesse Cultural*, constituindo realidades bem diferentes, coincidem apenas parcialmente no espaço geográfico contido no *Perímetro Urbano* do aglomerado.

Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Geraldo

Núcleo antigo de São Geraldo / *Espaço Urbano de Interesse Cultural* (RMEU)

Perímetro Urbano de São Geraldo[1]

[1] Aprovado na Sessão de 20 de agosto de 2021, pela Assembleia Municipal, no âmbito da aprovação da Revisão do PDM, publicada no Diário da República 2ª Série, nº 180, de 15 de setembro de 2021, através do Aviso nº 17481/2021.

2.1. CARACTERIZAÇÃO SUMÁRIA E INSERÇÃO NA UNIÃO DE FREGUESIAS

A antiga sede de freguesia, também conhecida pela denominação de *São Geraldo da Repoula*, relata a existência de um povoado antigo, implantado na *Repoula*, mas desconhecem-se referências anteriores ao início do século XVI.

Em 1936, através do Decreto-Lei 27 424 de 31 de dezembro, a antiga Freguesia da Matriz (Concelho de Montemor-o-Novo) passou a denominar-se Nossa Senhora do Bispo, abrangendo as anteriores freguesias de São Gens e de **São Geraldo**, entretanto extintas.

Com a reorganização administrativa do território das freguesias, constante da Lei 11-A/2013 de 28 de janeiro, a Freguesia de Nossa Senhora da Vila anexou as freguesias de Nossa Senhora do Bispo e das Silveiras, e assim, a aldeia de São Geraldo passou a fazer parte da União de Freguesias de Nossa Senhora da Vila, Nossa Senhora do Bispo e Silveiras.

A norte da cidade de Montemor-o-Novo, a cerca de 13 km, adjacente à EN2, localiza-se o aglomerado de São Geraldo, que nas últimas décadas perdeu praticamente todos os serviços públicos que ainda o caracterizavam, nomeadamente a Escola do 1º ciclo do ensino básico e a extensão de saúde/posto médico, também não dispondo de serviços de correios, de segurança pública (GNR), jardim de infância ou de farmácia/postos de medicamentos.

No entanto, a aldeia está dotada de rede pública de abastecimento de água, rede de drenagem de águas residuais, ETAR, rede de distribuição de energia elétrica e de telecomunicações (por fibra ótica) e circuitos de recolha de RSU e de recolha seletiva.

São Geraldo não evidencia quantidade significativa de imóveis profundamente degradados e/ou em ruína – pese embora alguma obsolescência do tecido edificado, na realidade, a aparente vacatura da maioria das habitações existentes, não se deve à ausência de condições mínimas de habitabilidade, mas sim ao facto de constituírem heranças familiares, utilizadas como segunda habitação de uso pontual (festividades locais e fins-de-semana) e/ou sazonal (emigrantes em férias).

O contínuo abandono do povoado parece relacionar-se mais com a ausência de serviços básicos essenciais e de possibilidades de emprego próximo, do que com a falta de oferta habitacional, pese embora ter sido estruturado um loteamento privado, com quinze lotes para autoconstrução, sendo que o primeiro desses lotes foi vendido recentemente.

Ainda assim, permanecem ativas duas empresas de construção civil, empregando um total de 14 trabalhadores, um escritório de arquitetura, empregando 2 pessoas e uma IPSS – *O Girassol*, com 16 funcionários.

Em 2001, residiam em São Geraldo 146 pessoas, mas em 2011 esse número ficou reduzido a 123 habitantes, que não é possível melhor caracterizar relativamente a outros parâmetros, como a taxa de analfabetismo ou o índice de envelhecimento, já que só existem dados disponíveis para a globalidade de cada uma das anteriores freguesias de Nossa Senhora da Vila, de Nossa Senhora do Bispo e de Silveiras, o que certamente falsearia os resultados obtidos numa eventual tentativa de análise, pois Nossa Senhora do Bispo sempre incluiu uma parte significativa da cidade de Montemor-o-Novo.

1911	1940	1960	1970	1981	1991	2001	2011
62	144	210	216	195	174	146	123

População do aglomerado de São Geraldo

Sabe-se, todavia, que a população atual, representa apenas cerca de 2,5 % do total de habitantes da União de Freguesias e que a grande maioria dos residentes em idade ativa desenvolve a sua atividade profissional (agricultura) nas propriedades rurais da envolvente, sendo que o restante se desloca à Sede de Concelho para o fazer.

A zona de São Geraldo é bastante rica em testemunhos megalíticos, que indiciam a presença de comunidades agro-pastoris na pré-história, estando alguns deles classificados como monumentos nacionais ou de interesse público:

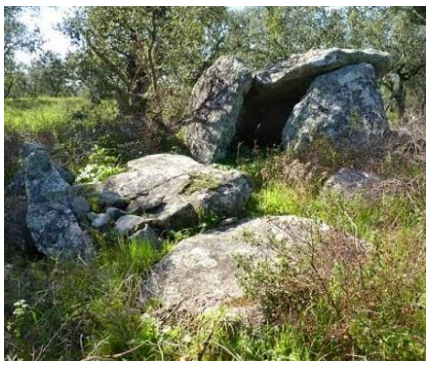
- **Anta do Estanque** – localizada no interior da povoação, está adossada a uma habitação privada e foi classificada como *Sítio de Interesse Público* pela Portaria 507/2014, publicada no Diário da República 2ª Série, nº 123, de 30 de junho;
- **Anta Grande da Comenda da Igreja** (X) – que se destaca pelo seu bom estado de preservação, está classificada como *Monumento Nacional* pelo Decreto 26 236, publicado no Diário do Governo 1ª Série, nº 16, de 20 de janeiro de 1936;

Anta do Estanque

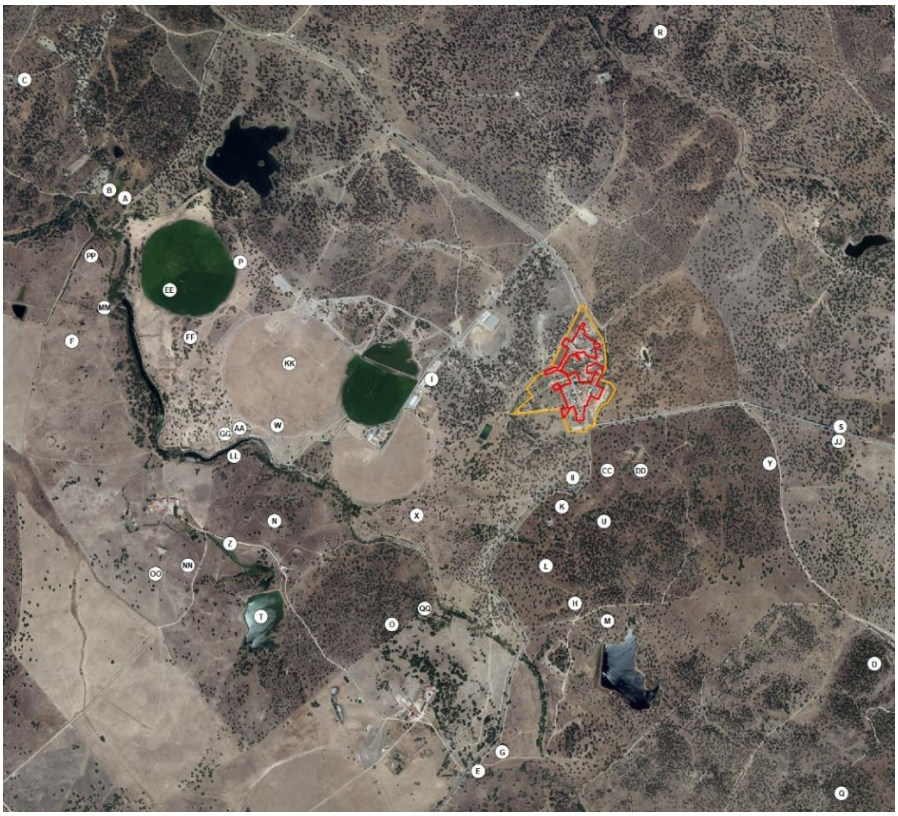
Anta Grande da Comenda da Igreja

- **Antas do Paço** (A, B e C) – Classificadas como *Monumento Nacional* pelo Decreto 26 236, publicado no Diário do Governo 1ª Série, nº 16, de 20 de janeiro de 1936;
- **Anta da Chaminé** (Q) – Em vias de classificação;
- **Anta Pequena da Comenda da Igreja** (I) – Em vias de classificação.

Antas do Paço



Anta da Chaminé



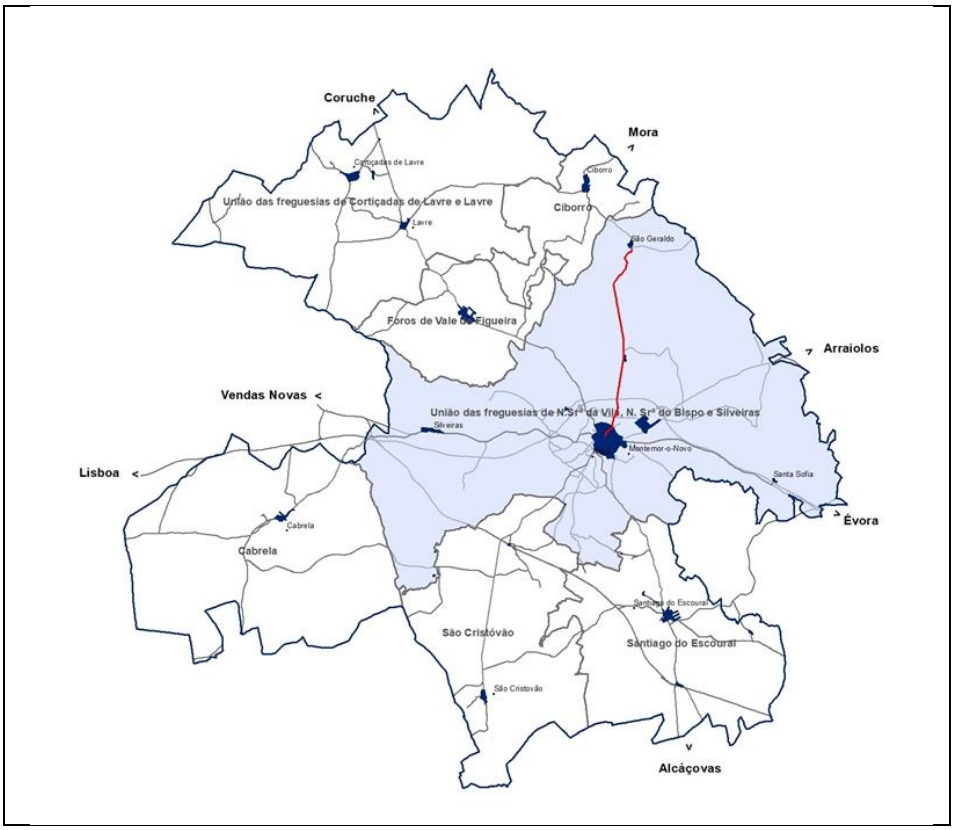
Património Classificado e Não Classificado na envolvente de São Geraldo

(A e B)	Anta Grande do Paço 1 e 2
(C)	Anta 3 do Paço
(D)	Anta da Pasmaceira
(E e G)	Anta do Monte da Mó e Monte da Mó
(F)	Anta do Rocio do Montinho
(H e J)	Antas 1 e 2 da Repoula
(I)	Anta da Comenda da Igreja 2
(K, L e M)	Antas 2,3 e 4 de São Geraldo
(N e Z)	Anta / Sepultura da Comenda do Coelho e Comenda do Coelho
(O)	Anta da Casa Velha
(P e X)	Casal da Comenda da Igreja e Anta Grande da Comenda da Igreja
(Q)	Anta da Chaminé
(R e S)	Antas da Comendinha e da Herdade das Comendas
(T)	Anta da Velada (Comenda do Coelho)
(U e QQ)	Habitats do Poço da Freguesia e da Fonte das Taipas
(W)	Anta do Sítio do Curralejo
(Y)	Anta da Comenda Grande 2 / Mamoa da Comenda Grande
(AA)	Capela de Nossa Senhora do Rosário
(CC)	Menir de São Geraldo
(DD e EE)	Antas do Poço de São Geraldo e dos Barrocaes
(FF e GG)	Antas de Vale Freixo 2 e 1
(II, JJ e KK)	Antas do Cabeço da Rainha, do Curral da Antinha e da Oliveira da Cruz
(LL, MM)	Sepulturas do Monte de Cima e da Tapada 2

O movimento associativo local assenta na *Associação "Girassol" – Associação de Proteção Social à População de São Geraldo* (com as valências de lar, centro de dia e apoio domiciliário, constitui o maior e mais expressivo empregador local), na *Associação de Reformados, Pensionistas e Idosos de São Geraldo* e no *Centro Cultural, Recreativo e Popular 1º de Maio de São Geraldo*.

São Geraldo, apesar de ser uma aldeia com poucos habitantes, mantém vivas várias tradições locais, que atravessaram gerações, como por exemplo a tradicional *Queimação de Carnaval*, que todos os anos, chama à terra bastantes visitantes.

São Geraldo é atravessado pela EN2, que o liga à Sede de Concelho e, para norte, ao Ciborro e, mais além, a Mora.



União de Freguesias de Nª Srª da Vila, Nª Srª do Bispo e Silveiras / São Geraldo

2.2. CRITÉRIOS E FUNDAMENTOS DE DELIMITAÇÃO DA ARU DE SÃO GERALDO

A delimitação da ARU de São Geraldo tem como ponto de partida, o perímetro correspondente ao núcleo antigo da aldeia, classificado no RMEU como *Espaço Urbano de Interesse Cultural*, o qual é naturalmente incluído.

Este núcleo assume uma localização sensivelmente central relativamente à malha urbana mais consolidada, correspondendo ao topo norte do quarteirão triangular, onde está implantada a Igreja Paroquial de São Geraldo, e que se afigura como o mais densamente construído e com maior expressão de edifícios em banda, em contraposição com a restante malha urbana, progressivamente com edificações mais dispersas no território à medida que nos afastamos deste centro.

Efetivamente, o perímetro urbano convive com estas manchas de ocupação distintas: núcleo central de edifícios em banda, lotes estreitos e compridos, logradouros traseiros de reduzida dimensão, ou inexistentes; depois uma franja de transição em volta deste centro, com arruamentos ladeados de edifícios inseridos em lotes com logradouros de maior dimensão, mas ainda assim configurando frentes urbanas; e uma terceira mancha de ocupação, a norte do aglomerado (e a norte da ribeira de São Geraldo com orientação nordeste/sudoeste que o atravessa e que vai desaguar à Ribeira de Lavre) com grandes terrenos pontilhados por edifícios, tendo os vazios urbanos maior expressão do que a mancha edificada.

Todo o desenvolvimento urbano da aldeia está (e esteve) contido pelo eixo de orientação norte/sul formado pela EN 2 (reclassificada como ER 2) localizado a nascente (ligação Mora/Ciborro a Montemor-o-Novo), e pela estrutura fundiária da propriedade das herdades envolventes (Comenda da Igreja, Repoula, Chaminé, Batepé e Comendinha).

A exceção à contenção dada por este eixo viário são os dois edifícios de equipamentos e serviços que albergam o Centro Cultural e Recreativo Popular 1º de Maio (com o café/restaurante *Sabores da Aldeia*) e *O Girassol* - Associação de Proteção Social À População de São Geraldo,

implantados a nascente da EN 2, numa elevação do terreno à qual se acede por escadaria entre os dois edifícios ou pela Rua do Centro Cultural. Todavia, atendendo à natureza e importância dos usos presentes nestes dois edifícios para a vida diária da população, neste troço da EN 2 são abandonadas a suas características como "limite do aglomerado", transformando-se em "eixo de atravessamento".

Troço da EN 2, onde esta deixa de ser "contenção" do aglomerado para passar a ser "travessia" de acesso aos equipamentos estruturantes localizados a nascente

Em termos topográficos, a Igreja Paroquial está implantada numa zona intermédia da aldeia, em cota inferior ao troço contíguo da EN 2 e da malha urbana localizada a sul, e em cota superior à malha urbana próxima, localizada a norte (o extremo norte do aglomerado volta a estar mais elevado). Estas implantações localizam-se no vale da referida ribeira, numa e noutra encosta, o que justifica as inclinações descendentes e ascendentes tendo como eixo o leito da mesma.

Percebe-se a estrutura do quarteirão central, formada pela implantação da Igreja, mas toda a restante malha urbana não reflete qualquer elemento estruturador.

A sul de São Geraldo, no limite do perímetro urbano e entroncando na EN 2, sai, para nascente, a EM 507, fazendo a ligação de São Geraldo ao Sabugueiro e a São Pedro da Gafanhoeira, no concelho de Arraiolos.

Na estrutura viária da aldeia, incluindo no perímetro proposto para a ARU, coexistem acessos em terra batida, caminhos de pé posto e outros recentemente alcatroados, reforçando-se a ruralidade do aglomerado.

Esquema dos quarteirões formados pela estrutura viária

O núcleo antigo é composto pela Igreja Paroquial e cerca de uma dúzia de prédios urbanos, maioritariamente de um piso, correspondente ao conjunto de edifícios imediatamente adjacentes e que são contíguos aos dois arruamentos que convergem na galilé da Igreja: a Rua São Sebastião, no correspondente traçado de cota alta (e que converge no arco frontal da galilé, formando o Adro da Igreja) e parte da Rua da Igreja e respetivo Largo.

O restante quarteirão que compõe este núcleo inicial mantém a mesma lógica de divisão da propriedade em lotes de frente estreita e construção em banda, mas passam a ser dominantes os edifícios de dois pisos. Assume-se como o ponto central do aglomerado e a sua imagem mais urbana e identitária.

O perímetro proposto pretendeu incluir outras manchas de construções mais antigas, embora de expressão cada vez mais rural, à medida que nos afastamos deste centro. Na primeira transição, as edificações contíguas às ruas 1º de Maio, Nova e de S. Sebastião (sendo o uso habitacional quase em exclusivo), mas procurando integrar alguns edifícios de uso não habitacional, igualmente antigos e identitários para a população: o Centro Cultural, a antiga Cooperativa de Consumo, a antiga oficina da Cooperativa Agrícola e os Lavadouros Públicos.

Na encosta norte da ribeira, o perímetro proposto manteve a mesma lógica: incluir manchas habitacionais com alguma coesão e antiguidade, como o pequeno conjunto contíguo à Rua dos Mestrinhos e a mancha de construções contíguas às ruas 25 de Abril, da Esquerda e das Oliveiras, integrando a antiga Escola Básica de 1º Ciclo e a Anta do Estanque.

Entendeu-se não incluir no perímetro algumas vivendas isoladas, de implantação dispersa e de construção mais recente, cuja linguagem arquitetónica e urbana representa uma disrupção face a estas primeiras implantações.

Na primeira expansão da malha, o cadastro dos lotes passou a incluir logradouros de dimensão considerável, na sua maioria ocupando a lateral e as traseiras das habitações, mas ocupando apenas uma das longitudinais do quarteirão, resultando em ruas que são simultaneamente frente de um quarteirão e traseiras de outro, para onde deitam as hortas individuais (como é o caso da Rua Nova), causa e efeito do carácter assumidamente rural do aglomerado.

Exemplo de implantações mais dispersas, com duas frentes de quarteirão distintas, uma correspondente ao alçado principal das habitações e outra ocupada por hortas e anexos (Rua Nova)

O extremo sul do quarteirão que contem o núcleo antigo (delimitado pelas ruas da Igreja e 1º de Maio) é onde se localiza a maioria dos edifícios com dois pisos, formando uma frente coesa e, no caso da Rua da Igreja, constituindo uma imagem identificadora da aldeia, pelo seu casario popular e a sua relação com o largo principal da aldeia e a exposição à EN 2.

Com exceção deste quarteirão, a expressão espacial desta altimetria na aldeia é residual, correspondendo apenas aos edifícios habitacionais localizados no início da Rua 25 de Abril e no final das ruas da Esquerda (contíguos à Anta) e da Oliveira e ainda em resultado de algumas diferenças de cota entre arruamentos e logradouros (nestes casos, os edifícios ganham mais um piso para dentro do logradouro).

Os dois pisos também estão presentes nos edifícios não habitacionais da antiga Cooperativa de Consumo e do Centro Cultural 1º de Maio, este último com grande volumetria.

Altimetria do edificado (Levantamento de setembro/2021)

1 piso 2 pisos 3 pisos (zero ocorrências)

Exemplos do casario popular, de dois pisos: Rua da Igreja, Rua 1º de Maio, Rua 25 de Abril, Rua da Esquerda, Rua de S. Sebastião e Rua do Centro Cultural

A maior volumetria não corresponde, contrariamente a outros aglomerados do concelho, a edifícios de caráter mais nobre ou apalaçados. Na verdade, esta tipologia não se encontra na malha urbana de São Geraldo, não obstante poder distinguir-se o edificado mais humilde, com características mais simples, do edificado mais endinheirado, com maior volumetria e área coberta, correspondendo a algumas vivendas de construção mais recente.

É claramente dominante o edificado de apenas um piso no perímetro proposto para a ARU e ainda com maior expressividade na restante malha urbana.

As frentes urbanas são singelas, correspondendo à natureza rural da aldeia, algumas delas seguindo uma tipologia de fachada com duas janelas e porta ao centro, ou porta iniciando uma sucessão de janelas, ou apenas portas. Os remates da cobertura com os paramentos dos alçados são formados por beirados de secção simples, não sendo observados cornijas muito recortadas nem remates com platibandas, com dominância dos revestimentos de telhado em telha marselha e telha de aba e canudo, quase sempre contidos por molduras, socos e cunhais pintados maioritariamente de cor azul.

De toda a área proposta para a ARU, é apenas no quarteirão central que se encontram alguns exemplares de edifícios de habitação enriquecidos com a introdução de elementos decorativos nas molduras dos vãos e nas chaminés, embora sem destaque correspondente na volumetria, quer em planta, quer na altura dos pés-direitos, pois até correspondem a edifícios de um só piso e de reduzida dimensão na sua frente de lote.

Exemplos de elementos decorativos em molduras e chaminés de edifícios de um piso e das diferentes tipologias de fachadas:

Rua da Igreja, Rua de S. Sebastião e Rua 1º de Maio

Rua 1º de Maio, Rua dos Mestrinhos, Rua das Oliveiras e Rua 25 de Abril

Alguns exemplos de edificado que se apresenta mais dissonante relativamente ao conjunto da malha urbana, como o são algumas vivendas, está localizado no exterior do perímetro proposto para a ARU, mas na sua imediata periferia (exemplos nas ruas Nova e dos Mestrinhos). Não obstante, existem alguns elementos descaracterizados dentro do perímetro proposto para a ARU, pelas tipologias de fachadas e vãos, introdução de caixilharias em alumínio anodizado, alpendres recuados e recortes nos perfis transversais das coberturas.

Exemplos de edifícios com presença dissonante na malha urbana:

Rua Nova e Rua dos Mestrinhos (fora da ARU)

Rua 1º de Maio (dentro da ARU)

Sobretudo nas zonas mais antigas, contidas no perímetro proposto para ARU, o tecido urbano apresenta algumas carências relativamente ao estado de conservação do edificado (praticamente a totalidade de edifícios em mau estado de conservação está localizada na ARU), que são igualmente visíveis nos revestimentos dos pavimentos de alguns arruamentos e largos.

Segundo os dados dos Censos de 2011, explanados na Revisão do PDM de Montemor-o-Novo de 2021, existiam em São Geraldo 93 edifícios, dos quais 57 tinham mais de 50 anos, o que corresponde a uma incidência de mais de 60%. Atendendo a que o estado de conservação do edificado está, na maioria das situações, associado à antiguidade da sua construção, poderia extrapolar-se esta incidência para a necessidade de realização de obras de conservação ou reabilitação no parque edificado, sendo, no entanto, importante atender ao facto do perímetro da ARU ser diferente da unidade territorial que serviu de base ao referido levantamento, bem como ao período de anos decorrido desde a sua realização. Da mesma forma, os dados relativos aos alojamentos não refletem, pelos mesmos motivos, a realidade atual do universo compreendido no perímetro da ARU. Ainda assim, servem de referência e contextualização: do total de 93 alojamentos existentes em São Geraldo, 57 eram de residência habitual (cerca de 61%), 25 eram de residência secundária (cerca de 27%) e 11 encontravam-se vagos (cerca de 12%).

Exemplos de edifício devoluto e em mau estado de conservação (Rua da Esquerda) e de caminho de pé posto ao longo da ribeira, na ligação entre a Rua 1º de Maio e a Rua da Liberdade

A delimitação da ARU tem como critério primordial a uniformidade da malha urbana e da morfologia das suas edificações, correspondendo ao quarteirão do núcleo antigo, e a relativa coesão e antiguidade de determinados conjuntos arquitetónicos correspondentes à expansão urbana, deixando fora do perímetro os exemplos mais recentes, de construção isolada e dispersos no território, sobretudo aqueles a norte da ribeira.

Os poucos exemplos de tipologias não habitacionais, correspondentes ao que teriam sido antigas unidades industriais ou de armazenagem, todas atualmente desativadas, encontram-se devolutas ou usadas como armazéns ou garagens de habitações.

Na maioria das situações, as habitações ocupadas apresentam estado de conservação exterior razoável.

Os únicos equipamentos e serviços estruturantes da vida da população estão concentrados no centro do aglomerado, num e noutro lado da Estrada Nacional (Igreja e Casa Mortuária inseridos na malha urbana; Centro Cultural Recreativo e Popular *1º de Maio* e a Associação *O Girassol* do outro lado dessa fronteira, e fratura, viária).

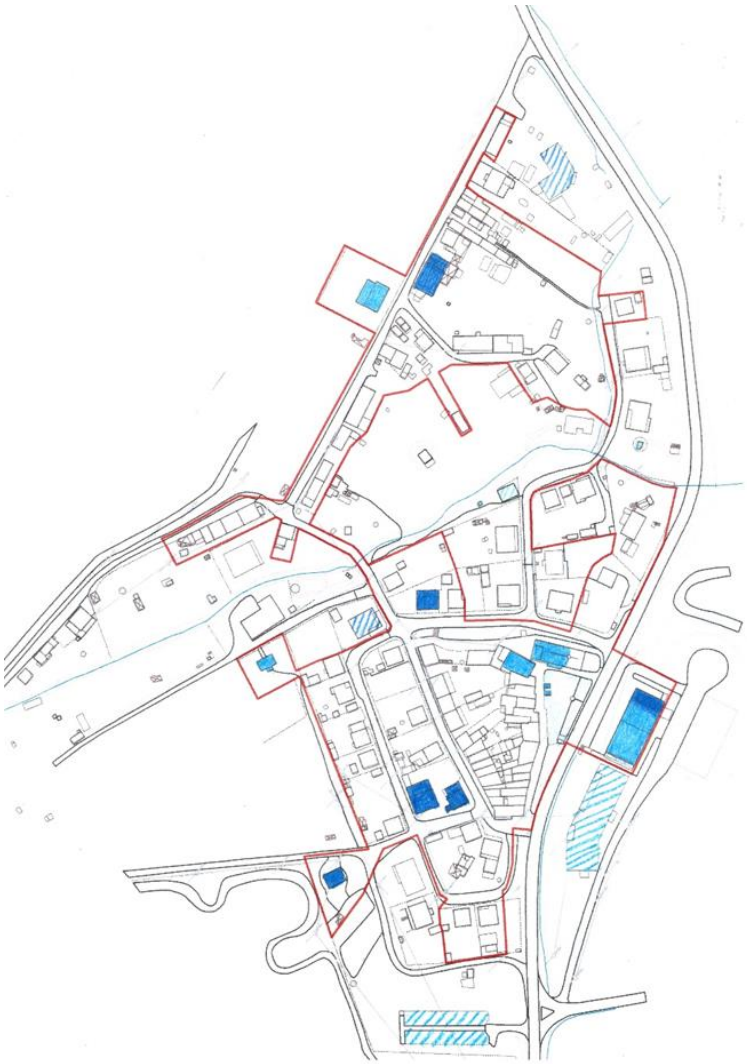
Por estas razões, no perímetro proposto para a ARU procurou-se incluir equipamentos e edificado de construção mais antiga, podendo os respetivos proprietários beneficiar dos incentivos inerentes à delimitação da ARU para as obras de reabilitação do parque edificado.

2.3. CARACTERIZAÇÃO DA ARU DE SÃO GERALDO

O perímetro proposto para a ARU de São Geraldo ocupa uma área de cerca de 4,21 hectares (o núcleo antigo corresponde sensivelmente a 0,37 hectares).

O universo edificado da ARU de São Geraldo é, fundamentalmente, destinado ao uso habitacional, com cada edifício a corresponder, na maioria das situações a um alojamento, com variações altimétricas de apenas um e dois pisos (com clara prevalência dos prédios térreos).

Estão presentes nesta ARU, embora em reduzido número, edifícios nos quais existem outras unidades funcionais não habitacionais (ocupando a totalidade do edifício ou o seu piso térreo, consoante a natureza das atividades prestadas). Foram identificados cerca de 13 edifícios onde estão localizadas utilizações não exclusivamente habitacionais (7 na vertente das atividades económicas, embora apenas um em atividade, e 6 na vertente de serviços e equipamentos de utilização coletiva).



Usos não exclusivamente habitacionais (Levantamento de setembro/2021)

Equipamentos e serviços de utilização coletiva Atividades económicas

Existem também unidades funcionais devolutas que eram destinadas a atividades económicas tradicionais (comércio e armazenagem), encontrando-se um estabelecimento de restauração e bebidas (café/restaurante "Sabores da Aldeia", com posto de venda de gás).

Foi encerrada a antiga Cooperativa de Consumo *Rosa Vermelha* há cerca de três anos (a Cooperativa Agrícola, igualmente extinta, funcionava na Herdade da Repoula) e estão encerrados ou inativos antigos armazéns ligados à exploração agrícola.

A antiga Escola Primária, desativada do seu uso original, alberga de forma intermitente o ATL de verão, funcionado como espaço multiusos para diferentes iniciativas.

A estagnação económica está patente nos diversos exemplos de edifícios devolutos ou com a atividade encerrada, não existindo nem comércio nem unidades industriais em funcionamento, exceto uma fábrica de farinha, que funciona na Herdade da Comenda da Igreja e constitui emprego para alguns trabalhadores.

Espaços devolutos de antigas atividades:

Antiga Cooperativa de Consumo (Rua de S. Sebastião), antigos armazéns de empresas agrícolas (Rua 25 de Abril e gaveto da Rua Nova com a Rua 1º de Maio)

Único exemplo de atividade económica ativa:

Café/Restaurante "Sabores da Aldeia" (Rua do Centro Cultural)

Da mesma forma são inexistentes as ofertas de alojamento turístico (obtiveram-se apenas referências a unidades turísticas existentes nas Herdades de Batepé e da Comenda da Igreja, nas imediações do aglomerado).

Tal como noutras frentes do quotidiano da vida da população, também no campo das atividades económicas é clara a completa dependência da oferta assegurada pela sede de concelho (onde se localiza igualmente a sede de freguesia).

O tecido edificado dedicado em exclusivo ou parcialmente às atividades económicas é residual e pouco expressivo, sobretudo se se considerar os exemplos de edifícios correspondentes a prédios devolutos ou com a atividade encerrada. Na maioria das situações observadas, e dada a natureza das atividades, estes usos de serviços são exclusivos no prédio, não sendo partilhados com o uso habitacional (exceto o prédio da antiga Cooperativa de Consumo, com dois pisos e uso habitacional no piso superior).

Os edifícios com um único uso não habitacional correspondem, maioritariamente, a equipamentos e serviços de utilização coletiva, que no perímetro da ARU de São Geraldo, são os seguintes (valências sociais, religiosas, culturais e recreativas/desportivas):

- **Escola Básica de 1º Ciclo** (Rua 25 de Abril), desativada, a funcionar de forma intermitente como espaço multiusos e ATL de verão;

- **Centro Cultural, Recreativo e Popular 1º de Maio de São Geraldo** (Rua do Centro Cultural), coletividade fundada em 1974, com **café/restaurante "Sabores da Aldeia"**, com sala de espetáculos para eventos de cultura, recreio e desporto, sede do Grupo de Amigos de São Geraldo e polo dinamizador como Comissão de Festas para eventos como as Festas de Carnaval e arraiais;
- **Igreja Paroquial de São Geraldo** (Largo 28 de Setembro);
- **Casa Mortuária** (Rua de S. Sebastião/Adro da Igreja), na antiga "Casa do Prior", de 1714;
- **ATL de Verão** (no edifício da Escola Básica, dinamizado pelo Centro Cultural e Junta de Freguesia);
- **Lavadouros Públicos** (Rua dos Lavadouros), ainda usado pela população;
- **Sanitários Públicos** (entre a Rua da Igreja e o Largo 28 de Setembro/da Igreja).

Antiga Escola Primária (Rua 25 de Abril) e Centro CCRP 1º de Maio (Rua do Centro Cultural)

Café/restaurante "Sabores da Aldeia" e Instalações Sanitárias públicas (Rua da Igreja/Largo 28 de Setembro)

Casa Mortuária (Rua de S. Sebastião/Adro da Igreja)

Lavadouros Públicos (Rua dos Lavadouros)

Fazem parte desta ARU os mesmos largos e praças já pertencentes ao Núcleo Antigo e os gerados na expansão da aldeia, a maioria deles constituindo apenas alargamentos contíguos a pontos de interesse, não sendo espaços intervencionados nem qualificados enquanto espaço público:

- **Largo 28 de Setembro/"**Largo da Igreja**"** (A);
- Adro da Igreja (B);
- Largo traseiro da Igreja (C);
- **Largo Serpa Pinto** (D);
- Largo do Centro Cultural (E);
- Largo do Parque Infantil (F);
- Largo da Anta (G).

É no Largo 28 de Setembro (contíguo à Igreja), localmente chamado de "Largo da Igreja" que se realizam os eventos de cariz social e recreativo (constitui o único espaço exterior público capacitado e organizado no seu desenho urbano para este fim). Não se observam dinâmicas sociais na aldeia, certamente relacionadas com a ausência do comércio e serviços referidos acima.

Esquema dos quarteirões com a localização dos largos

Largos incluídos na ARU:

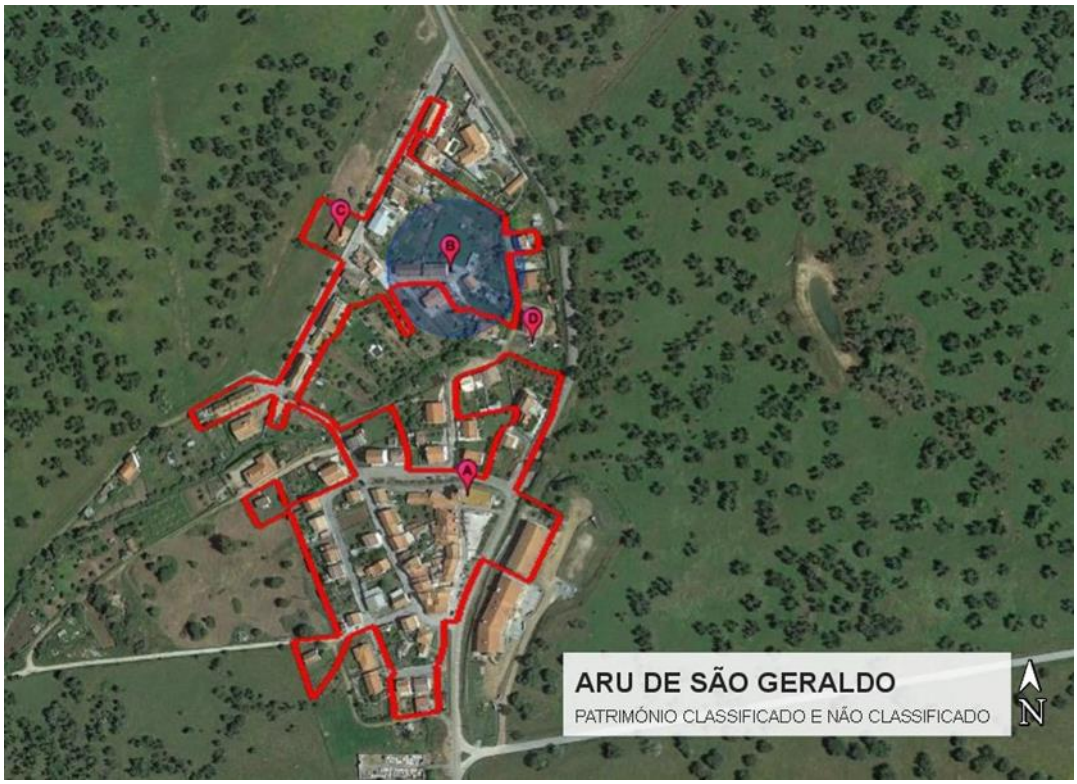
Largo 28 de Setembro, Adro da Igreja, largo traseiro da Igreja, Largo Serpa Pinto, largo do Centro Cultural e largo da Anta

Relativamente ao património arquitetónico e cultural, poderão mencionar-se, no interior do perímetro da ARU (incluindo-se ainda o chafariz, perto deste limite):

- *Igreja Paroquial de São Geraldo* (A);
- *Anta do Estanque* (classificada como "Sítio de Interesse Público", com ZP delimitada) (B);
- *Escola Primária (do Plano dos Centenários)* (C);
- *Chafariz* (datado de 1880, já fora do perímetro da ARU, mas junto ao seu limite) (D).

Igreja Paroquial de São Geraldo, Anta do Estanque, Escola Primária (Plano dos Centenários) e Chafariz

Existe ainda um chafariz no perímetro da ARU (no Largo 28 de Setembro/da Igreja), mas sem valor patrimonial de destaque.



Património Classificado e Não Classificado no perímetro da ARU

A **Igreja de São Geraldo**, de arquitetura manuelina, está localizada no limite nascente da povoação, na berma da Estrada Nacional 2 e implantada em cota inferior à desta via. Tem data de fundação desconhecida, sendo o século XVI a época provável da sua construção. Já existia em 1534, data da qual constam as primeiras referências. A partir do século XVIII passou a ser igualmente designada com o nome de Nossa Senhora do Rosário da Fonte Santa, devido à fonte milagrosa existente nas proximidades.

Na fachada principal tem frontão triangular rematado por cruz de mármore e um painel de azulejos onde figura Nossa Senhora do Rosário com data de 1729.

É um edifício de composição longitudinal, com planta retangular, galilé de três arcos, com torre sineira de planta quadrangular, assimétrica relativamente ao eixo da fachada de acesso.

No interior, a nave é de planta retangular, com abóbada de berço e três capelas laterais, numa das quais existe um nicho com o altar de Nossa Senhora do Rosário, sendo a capela-mor de planta quadrada com abóbada nervurada e recebendo um São Geraldo de pedra de Ançã. A sacristia tem teto em caixotões de madeira.

O adro da Igreja, projeta-se sobre o vale da ribeira de São Geraldo, que atravessa a aldeia e segue para sudoeste até desaguar na ribeira de Lavre.

Este edifício não tem classificação patrimonial, estando, no entanto, identificado na *Carta Arqueológica* do concelho, de 2007, e incluído na listagem de edifícios com interesse patrimonial, constante do PDM de Montemor-o-Novo.

A **Anta do Estanque**, está localizada dentro do aglomerado, na Rua da Esquerda, e adossada a uma habitação (na qual foram embebidos dois esteios). Está classificada como "Sítio de Interesse Público" pela Portaria n.º 507/2014, DR, 2ª série, n.º 123. De 30/06/2014, encontrando-se delimitada uma Zona Geral de Proteção, única servidão de património existente na aldeia.

Este monumento megalítico enquadra-se cronologicamente no que é genericamente entendido como "Megalitismo Eborense", geralmente representado pela Anta Grande da Comenda da Igreja como seu exemplar mais notável.

A Anta do Estanque é constituída por câmara sepulcral, de cuja estrutura original ainda são visíveis, *in situ* sete esteios. Do primitivo corredor remanesce ainda um esteio do lado direito,

sobre o qual se eleva um muro, não evidenciando quaisquer vestígios da mamoa - *tumulus* - primordial.

Adaptado durante algum tempo às necessidades económicas da população local, esta estrutura megalítica foi relocalizada em 2002, no âmbito do "*Estudo do Megalitismo Funerário no Alentejo Central*", que visava identificar os monumentos investigados no século passado pelo Prof. Manuel Heleno (1894-1970).

3. OPERAÇÃO DE REABILITAÇÃO URBANA (ORU)

3.1. TIPOLOGIA E CARACTERÍSTICAS GERAIS

Pretendendo-se essencialmente promover a reabilitação do património construído privado da ARU, incentivando o envolvimento ativo e a participação dos respetivos proprietários e demais cidadãos titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre edifícios ou frações, e de acordo com os números 1 e 2 do artigo 8º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, defende-se que a ORU de São Geraldo seja do tipo ***Simples***, ou seja, consistindo "(…) *numa intervenção integrada de reabilitação urbana de uma área, dirigindo-se primacialmente à reabilitação do edificado, num quadro articulado de coordenação e apoio da respetiva execução* (…)" e seja estruturada através de ***Instrumento Próprio***, conforme postulado no artigo 16º do mesmo diploma legal.

A Câmara Municipal assumirá o papel de ***Entidade Gestora***, responsabilizando-se assim pela gestão da ARU e pela coordenação, nos moldes definidos abaixo, da implementação da ORU (número 1 do artigo 10º).

3.2. PRAZO DE EXECUÇÃO DA ORU DE SÃO GERALDO

Perspetiva-se que a execução da ORU de São Geraldo possa **decorrer no prazo de 10 (dez) anos**, a contar da data da sua publicação em Diário da República, podendo ser prorrogado por um

período nunca superior a 5 (cinco) anos, sujeito à aprovação da Assembleia Municipal, nos termos do artigo 20º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação.

De igual modo, em conformidade com o artigo 20º-B do mesmo diploma legal, a qualquer altura, se poderá proceder à alteração do tipo de ORU aprovado, se, quer os ***Relatórios Anuais de Monitorização*** quer os ***Relatórios Quinquenais de Avaliação da Execução***, assim o sugerirem ou aconselharem.

3.3. ESTRATÉGIA DE REABILITAÇÃO PARA A ARU DE SÃO GERALDO

Refletindo os desígnios e as premissas da *Carta Estratégica do Concelho de Montemor-o-Novo 2007-2017/Carta Estratégica Montemor-o-Novo 2025* (revisão de 2017) elencados anteriormente, a *Estratégia de Reabilitação Urbana* a implementar na ARU de São Geraldo foi estruturada de modo a poder constituir um quadro de oportunidades, passíveis de contribuir para a inversão da tendência de declínio demográfico atual, bem como para desincentivar a negligência e a desresponsabilização pela reabilitação do edificado degradado e/ou devoluto.

Com base nos potenciais endógenos identificados, pretende-se desenvolver uma intervenção integrada, sustentável, coerente e coesa, que atente e se adeque às condicionantes e limitações físicas, funcionais, económicas, sociais, culturais e ambientais existentes.

Na prossecução deste intento, considerou-se fundamental valorizar e incrementar a atratividade daquele *Núcleo Antigo*, mediante a qualificação urbana e ambiental, sobretudo através da reabilitação e revitalização do património edificado, e dentro do possível e assertivo, dos respetivos usos tradicionais.

Deste modo espera-se que a execução da estratégia assim delineada venha contribuir significativamente para a concretização das medidas seguintes:

- Travar o declínio demográfico e o abandono populacional, sobretudo das camadas mais jovens e empreendedoras;

- Atrair investimento privado e dinamizar a economia local, nomeadamente nas áreas do turismo, lazer e recreio temáticos, sediadas de forma sustentável, no potencial endógeno, na cultura, na gastronomia, nos "*saber fazer*", etc.;
- Divulgar a história e as *estórias* locais, reforçando o sentimento de pertença e de identidade.

Claro que para alanvancar as dinâmicas económicas indispensáveis à atração de novos investimentos e à fixação da população mais jovem e ativa local, ou até à captação de novos residentes e visitantes, revela-se fundamental desenhar uma estratégia de Comunicação e Marketing, capaz de, por um lado, em articulação plena com operadores e promotores turísticos, estruturar pacotes integrados que permitam valorizar diferentes ofertas, de uma forma criativa e inovadora, e em simultâneo, assegurar a divulgação do potencial de atratividade local, dentro da própria região.

3.4. OBJETIVOS DE EXECUÇÃO DA ORU E PRIORIDADES

Considerando tratar-se de uma ORU *Simples*, constituem **principais objetivos** a atingir, os seguintes:

- Fomentar a reabilitação do edificado degradado e funcionalmente desadequado com o intuito de melhorar as condições de habitabilidade e de funcionalidade do parque imobiliário;
- Promover e valorizar o património edificado, nomeadamente os imóveis classificados "***com Qualidade***" e "***com Interesse***", no Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização (Regulamento nº 386/2013 – RMEU), publicado no Diário da República 2ª Série nº 194, de 8 de outubro de 2013;
- Anular ou atenuar significativamente a presença de elementos *Desintegrados*, conforme identificação constante do Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização

(Regulamento nº 386/2013 – RMEU), publicado no Diário da República 2ª Série nº 194, de 8 de outubro de 2013;

- Fomentar a sustentabilidade e a melhoria do desempenho energético do edificado, incentivando o recurso a soluções e/ou a sistemas *mais amigos do ambiente*;
- Garantir a melhoria da acessibilidade aos edifícios, para cidadãos com mobilidade condicionada;
- Reabilitar edifícios devolutos, independentemente da sua função ou uso anteriores.

No âmbito da implementação da ORU de São Geraldo, e sempre que se revele necessário proceder à **priorização da distribuição dos incentivos e apoios** à reabilitação do edificado, atender-se-ão aos seguintes critérios de seleção:

a) Grau de risco estrutural, privilegiando os edifícios que apresentem maior risco;

b) Valor patrimonial, privilegiando os edifícios de maior valor;

c) Idade, privilegiando os edifícios mais antigos.

Em caso de empate (igual grau de prioridade) será privilegiado o maior volume financeiro de investimento na reabilitação.

4. QUADRO DE BENEFÍCIOS, INCENTIVOS E PENALIDADES

De acordo com a alínea b) do artigo 14º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, conjugada com o número 5 do artigo 8º do mesmo diploma legal, aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, de prédios urbanos ou frações autónomas, localizados, ainda que apenas parcialmente, dentro da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Geraldo, é conferido o direito de acesso ao quadro de incentivos e benefícios fiscais definido abaixo, desde que sejam cumulativamente cumpridas as seguintes condições:

- Os respetivos prédios urbanos ou frações autónomas sejam alvo de ações de reabilitação promovidas e executadas nos termos do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*** (Decreto-Lei nº 307/2009, de 23 de outubro, alterado e republicado pela Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação) e de demais legislação aplicável;
- Que as ações de reabilitação a executar respeitem cumulativamente todas as *Condições de Aplicação*, constantes do presente documento.

4.1. CONDIÇÕES DE APLICAÇÃO

4.1.1. Definições e conceitos aplicáveis

Para todos os efeitos decorrentes da delimitação da ARU de São Geraldo, bem como da execução da correspondente ORU, são aplicáveis as definições e os conceitos constantes do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*** e demais legislação / documentação com relevância na matéria, nomeadamente o ***Estatuto dos Benefícios Fiscais****/OE*.

4.1.2. Condições gerais obrigatórias

Para além das condições de aplicação dos benefícios, incentivos e outros apoios às ações de reabilitação de prédios urbanos, ou frações autónomas, tipificadas na legislação em vigor, constituem igualmente **condições gerais obrigatórias**, as seguintes:

- O projeto técnico da operação de reabilitação do edificado a executar, fica obrigado a cumprir o estipulado nos diplomas legais seguintes, salvo se incluir justificação pormenorizada, e fundamentada na legislação em vigor, da impossibilidade de respeitar tal obrigação:
  - ***Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*** (RJUE – Decreto-Lei nº 555/99 de 16 de dezembro, na sua atual redação);

- ***Regulamento Municipal de Edificação e Urbanização*** (RMEU – Regulamento nº 386/2013, publicado no Diário da República 2ª Série nº 194, de 8 de outubro de 2013);
- **Regime da acessibilidade aos edifícios e estabelecimentos que recebem público, via pública e edifícios habitacionais** (Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação);
- **Regime aplicável à reabilitação de edifícios ou frações autónomas**, sempre que estes se destinem a ser total ou predominantemente afetos ao uso habitacional (Decreto-Lei nº 95/2019, de 18 de julho);
- Legislação aplicável aos edifícios e frações autónomas, com vista à melhoria do seu desempenho e eficiência energética (incluindo o Decreto-Lei nº 101-D/2020, de 7 de dezembro).

- Não serem originadas novas desconformidades com a legislação aplicável, nem agravadas as existentes;
- Assegurar que o imóvel a reabilitar seja despojado de alterações descaracterizadoras anteriormente executadas (como por exemplo, a introdução de elementos dissonantes) e que sejam mantidos os elementos notáveis e/ou considerados com valor;
- Garantir a integração do imóvel a reabilitar, na tendência dominante da sua envolvente, nomeadamente pela reposição da coerência urbana e estética da frente edificada em que este se insere, relativamente a alinhamento, volumetria e/ou cércea;
- Garantir a correção de patologias existentes, nomeadamente as de natureza estrutural e as relacionadas com a saúde, salubridade e segurança.

Qualquer projeto ou solução, aprovado para um imóvel a reabilitar, não constitui o direito de poder ser replicado noutras situações, diversas daquela, sobre a qual incidiu a aprovação municipal.

Não serão concedidos quaisquer apoios ou incentivos nas seguintes situações:

- Sempre que forem feitas demolições não autorizadas;
- Obras que não se realizarem de acordo com o projeto aprovado, quando aplicável (ou com o projeto de alterações no decorrer da obra), ou que ferirem gravemente as indicações dos técnicos municipais;
- Ações de reabilitação que não cumpram com o estipulado na legislação em vigor e/ou que desrespeitem os termos do presente documento.

4.2. BENEFÍCIOS FISCAIS

Ao abrigo da alínea a) do artigo 14º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, estabelece-se o quadro de benefícios fiscais relativos aos impostos municipais sobre o património – IMI e IMT – bem como de outros benefícios tributários aplicáveis.

Os benefícios decorrentes da aplicação dos atuais artigos **45º** e **71º** do ***Estatuto dos Benefícios Fiscais*** (EBF) serão concedidos nas condições determinadas naquele documento, absorvendo-se automaticamente toda e qualquer alteração introduzida por posteriores ***Orçamentos de Estado*** (OE).

- **<u>Artigo 45º[2] do Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação:</u>**

[2] Artigo 45° do EBF – *Prédios urbanos objeto de reabilitação*
Número 1:
"(…) *Os prédios urbanos ou frações autónomas, concluídos há mais de 30 anos ou localizados em áreas de reabilitação urbana beneficiam dos incentivos previstos no presente artigo, desde que preencham cumulativamente as seguintes condições:*
a) Sejam objeto de intervenções de reabilitação de edifícios promovidas nos termos do Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, aprovado pelo Decreto-Lei n° 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação;
b) Em consequência da intervenção prevista na alínea anterior, o respetivo estado de conservação esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom nos termos do disposto no Decreto-Lei n° 266-B/2012, de 31 de dezembro, e sejam cumpridos os requisitos de eficiência energética e de qualidade térmica aplicáveis aos edifícios a que se refere o artigo 30° do Decreto-Lei n° 118/2013, de 20 de agosto, alterado pelo Decreto-Lei n° 194/2015, de 14 de setembro.
Número 3:
"(…) *Os benefícios referidos nas alíneas a), b) e c) do número anterior não prejudicam a liquidação e cobrança dos respetivos impostos, nos termos gerais.*
Número 5:

Isenção de IMI

Isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI) por um período de três anos a contar do ano, inclusive, da conclusão das obras de reabilitação, podendo ser renovado, a requerimento do proprietário, por mais cinco anos no caso de imóveis afetos a arrendamento para habitação permanente ou a habitação própria e permanente. *(Alínea a) do número 2 do artigo 45º)*

A prorrogação da isenção prevista acima está dependente de deliberação da Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal, nos termos do número 2 do artigo 16º do *Regime Financeiro das Autarquias Locais e das Entidades Intermunicipais*.

Isenção de IMT

a) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis (IMT) nas aquisições de imóveis destinados a intervenções de reabilitação, desde que o adquirente inicie as respetivas obras no prazo máximo de três anos a contar da data de aquisição; *(Alínea b) do número 2 do artigo 45º)*

b) Isenção do imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na primeira transmissão, subsequente à intervenção de reabilitação, a afetar a arrendamento para habitação permanente ou, quando localizado em Área de Reabilitação Urbana, também a habitação própria e permanente. *(Alínea c) do número 2 do artigo 45º)*

Redução de taxas

Redução a metade, das taxas devidas pela avaliação do *Estado de Conservação*, para efeitos de acesso à isenção dos impostos municipais sobre o património, desde que o estado de

---

"(…) *A anulação das liquidações de imposto municipal sobre imóveis e de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis e as correspondentes restituições são efetuadas pelo serviço de finanças no prazo máximo de 15 dias a contar da comunicação* (…)" do reconhecimento da intervenção de reabilitação, da responsabilidade da Entidade Gestora / Câmara Municipal.

Número 7:

"(…) *O regime previsto no presente artigo não é cumulativo com outros benefícios fiscais de idêntica natureza, não prejudicando, porém, a opção por outro mais favorável."*

conservação final esteja dois níveis acima do anteriormente atribuído e tenha, no mínimo, um nível bom. *(Alínea d) do número 2 do artigo 45º)*

- **Verba 2.23 da Lista 1, anexa ao Código do IVA (CIVA):**

Taxa reduzida de IVA

O IVA à taxa reduzida de 6%, nas condições expressas na Verba 2.23 da Lista I anexa ao CIVA, aplica-se exclusivamente às obras realizadas em regime de empreitada, que cumpram cumulativamente as duas condições seguintes:

- O imóvel ou fração que vai ser alvo de intervenção de reabilitação, localizar-se dentro do perímetro da ARU aprovada;
- A intervenção a levar a cabo enquadrar-se nos conceitos do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*** (RJRU).

- **Artigo 71º do Decreto-Lei nº 215/89, de 1 de julho, na sua atual redação**

Dedução à coleta[3]

[3] Número 4 do artigo 71° do EBF – *Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis*
Número 18:
"(…) *Os encargos a que se refere o n° 4 devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da Área de Reabilitação Urbana ou da Comissão Arbitral Municipal, consoante os casos*
Número 19:
"(…) *As entidades mencionadas no número anterior devem remeter à administração tributária as certificações referidas no número anterior*
Número 23:
"(…) *Para efeitos do presente artigo, considera-se:*
a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.° 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;"

São dedutíveis à coleta, em sede de IRS, até ao limite de 500,00 Euros, 30 % dos encargos suportados pelo proprietário relacionados com a reabilitação de:

a) Imóveis, localizados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) e recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

ou

b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas, nos termos dos artigos 27º e seguintes do *Novo Regime de Arrendamento Urbano* (NRAU), aprovado pela Lei nº 6/2006, de 27 de fevereiro, que sejam objeto de ações de reabilitação.

Tributação das Mais-Valias[4 e 5]

1. As mais-valias auferidas por sujeitos passivos de IRS residentes em território português, decorrentes da primeira alienação, subsequente à intervenção, de imóveis localizados em Áreas de Reabilitação Urbana, são tributadas à taxa autónoma de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento.

[4] Números 5 e 7, respetivamente do artigo 71° do EBF – *Incentivos à reabilitação urbana e ao arrendamento habitacional a custos acessíveis*
Número 23:
(…) "*Para efeitos do presente artigo, considera-se:*
a) 'Ações de reabilitação' as intervenções de reabilitação de edifícios, tal como definidas no Regime Jurídico da Reabilitação Urbana, estabelecido pelo Decreto-Lei n.º 307/2009, de 23 de outubro, na sua atual redação, em imóveis que cumpram uma das seguintes condições:
i) Da intervenção resultar um estado de conservação de, pelo menos, dois níveis acima do verificado antes do seu início;
ii) Um nível de conservação mínimo 'bom' em resultado de obras realizadas nos quatro anos anteriores à data do requerimento para a correspondente avaliação, desde que o custo das obras, incluindo imposto sobre valor acrescentado, corresponda, pelo menos, a 25 % do valor patrimonial tributário do imóvel e este se destine a arrendamento para habitação permanente;"

[5] As mais-valias referidas no ponto 1. e os rendimentos referidos na alínea a) do ponto 2. devem ser devidamente comprovados e dependem de certificação prévia por parte do órgão de gestão da Área de Reabilitação Urbana, no caso, a Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, que deverá remeter à administração tributária atais certificações

2. Os rendimentos prediais auferidos por sujeitos passivos de IRS residentes em território português são tributados à taxa de 5 %, sem prejuízo da opção pelo englobamento, quando sejam inteiramente decorrentes do arrendamento de:

   a) Imóveis situados em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU), recuperados nos termos das respetivas estratégias de reabilitação;

   b) Imóveis arrendados passíveis de atualização faseada das rendas nos termos dos artigos 27º e seguintes do NRAU, que sejam objeto de ações de reabilitação.

4.2.1. Certidão de Localização e Enquadramento

Para efeitos de acesso aos benefícios fiscais previstos no **EBF**, bem como para recurso à taxa reduzida de IVA a 6%, nas condições expressas na Verba 2.23 da **Lista I anexa ao CIVA**, os proprietários ou titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre prédios urbanos ou frações autónomas, devem dirigir-se ao *Serviço de Atendimento Geral do Município* e requerer a sua candidatura, conjuntamente com a submissão da comunicação prévia ou do pedido de licença da operação urbanística a realizar (se aplicável), pese embora, o devam fazer em requerimentos individuais e separados para cada caso.

O requerimento próprio, devidamente preenchido, incluindo a indicação de qual o benefício fiscal a que se pretende aceder, e acompanhado dos documentos obrigatórios e comprovativos da legitimidade do requerente e da prova de titularidade sobre o imóvel ou fração autónoma, deve ser instruído com:

- Cópia da Caderneta Predial Urbana;
- Indicação do título constitutivo da Propriedade Horizontal (se aplicável);
- Ata da deliberação da Assembleia de Condóminos, determinando a realização das obras nas partes comuns (se aplicável);

- Todos os elementos necessários e indispensáveis à compreensão da obra a realizar, nomeadamente Memória Descritiva e Justificativa, no caso de não haver lugar à submissão simultânea de comunicação prévia ou de pedido de licença de operação urbanística.

Confirmados todos os pressupostos obrigatórios para acesso aos incentivos e benefícios fiscais, será emitida a competente *Certidão de Localização e Enquadramento*, atestando que o imóvel/fração se localiza no interior da ARU aprovada, pelo menos em parte, e que as obras pretendidas se enquadram nos conceitos constantes do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana***, fazendo-se chegar posteriormente ao interessado, juntamente com a notificação do agendamento para a realização da ***Vistoria Inicial*** (se for o caso).

Esta certidão constitui também o comprovativo necessário e suficiente para que os interessados possam beneficiar de IVA à taxa reduzida, bastando entregá-la ao empreiteiro, solicitando que a faturação inerente seja processada com o IVA à taxa reduzida de 6%, ao abrigo da Verba 2.23 da Lista I, anexa ao Código do IVA, garantindo ainda que:

- As obras serão executadas em regime de empreitada e nunca por administração direta;
- Toda a faturação emitida, tenha apensada por meio eletrónico, a morada e o nº de polícia do imóvel ou fração a intervencionar.

Em nenhum caso, a simples emissão da *Certidão de Localização e Enquadramento*, para efeitos de acesso a incentivos e/ou benefícios fiscais, poderá ter qualquer influência na análise dos respetivos processos de licenciamento.

4.2.2. Avaliação do Estado de Conservação

O ***Estado de Conservação*** do edifício ou fração é determinado nos termos do disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro, e classificado pelos competentes serviços municipais em vistoria(s) realizada(s) para o efeito, com referência aos níveis de conservação constantes da Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, que se manterá em vigor até à

publicação da Portaria prevista no número 1 do artigo 8º do Decreto-Lei 266-B/2012, de acordo com os níveis constantes do quadro seguinte:

Nível	Estado de Conservação
5	Excelente
4	Bom
3	Médio
2	Mau
1	Péssimo

A determinação do ***Nível de Conservação*** é válida pelo período de três anos, conforme ponto 3 do artigo 5º do Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

As Vistorias (Inicial e Final)

A Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, enquanto *Entidade Gestora*, ficará encarregue da realização de vistorias, no âmbito da aplicação dos benefícios fiscais.

Vistoria Inicial

A *Vistoria Inicial* deve culminar na atribuição do *Nível do Estado de Conservação* do imóvel ou fração autónoma, antes de iniciada a ação de reabilitação de que irá ser alvo.

Na *Vistoria Inicial* devem ser identificados e registados todos os elementos e outras informações que possam vir a revelar-se importantes para a *Avaliação Funcional e de Desempenho* final ou para aferir, após a realização das obras, se foram cumpridas as *Condições gerais obrigatórias*, constantes do presente documento.

Vistoria Final

A *Vistoria Final* tem por objetivo determinar qual o *Nível do Estado de Conservação* obtido com a ação de reabilitação concretizada e aferir, comparativamente com o nível de conservação inicial, se houve lugar à subida de nível exigida, quer diretamente através da *Avaliação Física* quer pela articulação dos dois métodos de análise combinados (*Avaliação Física* + *Avaliação Funcional e de Desempenho*), num mínimo de **BOM**.

No decurso da *Vistoria Final* serão ainda avaliados os termos de execução das obras, nomeadamente no que se refere ao cumprimento das *Condições gerais obrigatórias*, constantes do presente documento.

As vistorias, inicial e final, processam-se essencialmente pela aplicação de dois métodos combinados:

- <u>Avaliação Física</u>

A avaliação dos parâmetros físicos é feita através do preenchimento da *Ficha de Avaliação CMMN*, adaptada da *Ficha de Avaliação do Nível de Conservação de Edifícios* do NRAU, publicado pela Portaria nº 1192-B/2006, de 3 de novembro, seguindo as instruções de aplicação do *Método de Avaliação do Estado de Conservação de Imóveis* (MAEC).

- <u>Avaliação Funcional e de Desempenho</u>

A avaliação funcional e de desempenho baseia-se na análise dos três temas seguintes, visando obter obrigatoriamente 1 critério por *Tema*, acrescido de mais 2 critérios, totalizando um mínimo de 5 critérios:

TEMA 1 – VALORIZAÇÃO TERRITORIAL

1. Valorização de edifícios notáveis e envolvente;
2. Permeabilização no mínimo de 25% do logradouro existente;

3. Manutenção de materiais e técnicas construtivas tradicionais;
4. Alteração (usos e/ou tipologia) que permitam ocupar imóveis/frações antes desocupados/devolutos.

TEMA 2 – VALORIZAÇÃO ENERGÉTICA E AMBIENTAL

1. Certificação energética (mínimo de classe B- para edifícios reabilitados);
2. Adição de energias renováveis (painéis solares, painéis fotovoltaicos, outros);
3. Sistema de recolha e armazenamento de águas pluviais (mínimo de $1m^3$);
4. Separação da rede predial de águas pluviais e de águas residuais domésticas, com ligação à rede pública.

TEMA 3 – MELHORIA DAS CONDIÇÕES DE HABITABILIDADE E CONFORTO

1. Cumprimento das normas técnicas (acessibilidade), de acordo com o Decreto-Lei nº 163/2006, de 8 de agosto, na sua atual redação;
2. Melhoria das condições de habitabilidade, de acordo com as normas técnicas do RJUE;
3. Criação de estacionamento no interior da propriedade, 1 por fogo/unidade de ocupação;
4. Relatório acústico, com cumprimento do Regulamento de Acústica dos Edifícios.

Da combinação dos dois métodos de análise deve resultar a subida de, pelo menos, um nível pela avaliação física e de um nível pelas novas aptidões funcionais e padrões de desempenho mais elevados.

4.2.3. Definição de obras necessárias à obtenção de Nível de Conservação superior

A pedido dos interessados, os serviços técnicos da *Entidade Gestora* (Câmara Municipal) procederão à indicação de quais as obras necessárias para a obtenção de nível, ou níveis, de

conservação superior(es), nos termos do artigo 6º do Decreto-Lei nº 266-B/2012 de 31 de dezembro, procedendo-se nestes casos conforme segue:

- Se o requerente for detentor de documento de determinação de *Nível de Conservação* válido (com data inferior a 3 anos), a indicação de quais as obras necessárias para o efeito, será decorrente da análise do referido documento;

- Caso o requerente não disponha de nenhum documento de determinação de *Nível de Conservação*, ou o mesmo já não esteja válido, proceder-se-á a vistoria prévia, para a sua atribuição.

4.2.4. Certificado do Estado de Conservação

Após a realização da *Vistoria Final*, os serviços da Câmara Municipal (*Entidade Gestora*) procederão à comparação do nível do *Estado de Conservação* inicial com o obtido após a ação de reabilitação e, caso se tenha verificado a subida de, pelo menos, os dois níveis exigidos, com o mínimo de BOM, bem como o cumprimento das demais condições obrigatórias, será emitido o *Certificado do Estado de Conservação* do imóvel ou da fração autónoma. Caso algum desses pressupostos não tenha sido cumprido, o pedido de emissão do *Certificado do Estado de Conservação* será indeferido.

O reconhecimento da intervenção de reabilitação, para efeitos de atribuição de benefícios fiscais ao abrigo do **EBF**, será comunicado pela *Entidade Gestora*, ao serviço de finanças da área da localização do edifício ou fração autónoma, por transmissão eletrónica de dados, disponibilizando o *Certificado do Estado de Conservação*, acompanhado do competente Certificado de Eficiência Energética, no prazo de vinte dias a contar da data da determinação do estado de conservação resultante das obras efetuadas.

De modo semelhante se procederá relativamente à comunicação da eventual prorrogação da isenção do imposto municipal sobre imóveis (IMI).

4.3. INCENTIVOS E OUTROS APOIOS MUNICIPAIS

A par dos benefícios fiscais e tributários expostos acima, foi opção do Município, disponibilizar ainda um conjunto adicional de apoios e outros incentivos à reabilitação de edifícios, relativos às taxas municipais e aos procedimentos administrativos, como estímulos complementares de política local de dinamização da reabilitação do património edificado, em Áreas de Reabilitação Urbana (ARU).

Neste contexto, a Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, deliberou aprovar[6] o regime fiscal municipal a vigorar em 2022, consubstanciado nas seguintes medidas:

1. Fixação da taxa do Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), em 0,3% para os prédios urbanos.

   a) **Minorar em 15%**, a taxa referida em 1., em imóveis para habitação própria e permanente, na cidade de Montemor-o-Novo; *(Ao abrigo do nº 6 do artigo 112º do CIMI)*

   b) **Minorar em 30%**, a taxa referida em 1., em imóveis para habitação própria e permanente, nas zonas urbanas das freguesias do Concelho, com exceção da cidade de Montemor-o-Novo; *(Ao abrigo do nº 6 do artigo 112º do CIMI)*

   c) **Minorar em 30%**, a taxa referida em 1., em imóveis para habitação própria e permanente, localizados nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) aprovadas, que tenham sido alvo de ações de reabilitação nos últimos 5 anos; *(Ao abrigo do nº 6 do artigo 112º do CIMI)*

   d) **Minorar em 15%**, a taxa referida em 1., nos prédios urbanos arrendados para habitação própria e permanente, nas zonas urbanas das freguesias do Concelho e na

[6] Na sua *Sessão Extraordinária* de 28 de dezembro 2021, e nos termos do disposto no artigo 112° do Código do IMI (CIMI). Estas medidas estão sujeitas à aprovação *anual* da Assembleia Municipal, considerando-se as eventuais posteriores alterações e/ou adaptações, automaticamente incluídas no presente documento.

cidade de Montemor-o-Novo, fora das Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) aprovadas; *(Ao abrigo do número 7 do artigo 112º do CIMI)*

e) **Minorar em 20%**, a taxa referida em 1., nos prédios urbanos arrendados para habitação própria e permanente, localizados nas Áreas de Reabilitação Urbana (ARU) aprovadas; *(Ao abrigo do número 7 do artigo 112º do CIMI)*

f) **Minorar em 20%**, a taxa referida em 1., nos prédios urbanos arrendados para habitação própria e permanente, que cumpram as regras aplicáveis às *Rendas Condicionadas*, de acordo com a legislação em vigor, ou arrendados ao abrigo do *Programa de Arrendamento Acessível*. *(Ao abrigo do número 7 do artigo 112º do CIMI)*

São igualmente estabelecidas reduções das taxas municipais relativas à *urbanização e edificação*, aplicáveis exclusivamente sobre obras de reabilitação do edificado devoluto, a executar nos termos do ***RJRU***, incluindo, de licenciamento ou apresentação de comunicação prévia, ocupação da via pública por motivo de obras, recolha ou receção de resíduos de construção e demolição, ligação de ramais domiciliários, etc.

A taxa devida pela emissão da *Licença de Utilização*, fica excluída do presente quadro municipal, de apoios e incentivos à reabilitação do edificado em ARU.

Deste modo, considerar-se-ão, de acordo com o disposto no número 1 do artigo 67º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, as seguintes reduções:

a) **Redução de 20%**, sobre obras a executar em imóveis cujo *Nível de Conservação Inicial* seja igual a **3**;

b) **Redução de 50%**, sobre obras a executar em imóveis cujo *Nível de Conservação Inicial* seja igual ou inferior a **2**;

c) **Redução de 70%**, quando as obras a executar, nos termos do ***RJRU*** e do presente documento, contemplarem uma sustentabilidade do edifício, nas classes **C**, **B**, **A**, **A+** ou

A++, das classes de desempenho do sistema "*LiderA – Sistema de Avaliação da Sustentabilidade*".

O *Nível de Conservação Inicial* referido nas alíneas a) e b) será determinado através da realização de vistorias da responsabilidade da *Entidade Gestora* (Câmara Municipal), a requerimento dos interessados, e terá como referencial o disposto no Decreto-Lei nº 266-B/2012, de 31 de dezembro.

As classes de sustentabilidade do edifício referidas, serão confirmadas mediante a apresentação do *Certificado de Bom Nível de Sustentabilidade*, emitido pela entidade certificadora (Instituto Superior Técnico – IST).

As alíneas b) e c) serão igualmente aplicáveis aos edifícios localizados na ARU, que se encontrem em ruínas e que em virtude da inviabilidade da sua reabilitação, procedam a obras de construção de uma nova edificação, subsequentes à demolição, que contemplem os requisitos exigíveis.

Os *Incentivos e Outros Apoios Municipais* serão atribuídos, nas condições do presente documento, independentemente de ser ou não apresentada candidatura a incentivos e outros benefícios fiscais.

4.4. PENALIDADES

Comprova a experiência adquirida, que a definição de um quadro de estímulos e incentivos, quer nacionais quer municipais, não é suficiente, só por si, para alavancar a reabilitação do edificado degradado e devoluto concelhio, sobretudo fora da Sede de Concelho.

Importa pois, definir igualmente um regime fiscal municipal penalizador dos proprietários de imóveis degradados, em ruína e devolutos, facto que determinou a aprovação[7] pela Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, para vigorar em 2022, das medidas seguintes[8]:

- **Majorar em 30%**, a taxa de IMI fixada em 0,3%, para os prédios urbanos que se encontrem degradados e/ou funcionalmente desadequados, considerando como tais, aqueles que face ao seu *Estado de Conservação*, não cumpram satisfatoriamente a sua função ou façam perigar a segurança de pessoas e bens; *(Ao abrigo do nº 8 do artigo 112º do CIMI)*

- **Majorar ao triplo**, a taxa de IMI fixada em 0,3%, para os prédios urbanos que se encontrem devolutos há mais de um ano, ou prédios em ruínas. *(Ao abrigo da alínea a) do nº 3 do artigo 112º do CIMI)*

5. MODELO DE GESTÃO DA ARU E DE EXECUÇÃO DA ORU

Considerando que a maioria ou a totalidade do edificado a intervir é pertença de privados, e nos termos do disposto no artigo 11º do ***Regime Jurídico da Reabilitação Urbana*** (Lei nº 32/2012 de 14 de agosto, na sua atual redação), o ***Modelo de Execução*** da ORU a adotar na implementação da estratégia de reabilitação estruturada para a ARU de São Geraldo, será por ***Iniciativa dos Particulares***, através da modalidade de execução por estes, com o apoio da *Entidade Gestora*, Câmara Municipal de Montemor-o-Novo.

> (…) *As operações de reabilitação urbana simples* (…) *são enquadradas por instrumentos de programação, designados,* (…) *de* ***estratégia de reabilitação***

[7] Na sua *Sessão Extraordinária* de 28 de dezembro 2021, e nos termos do disposto no artigo 112° do Código do IMI (CIMI). Estas medidas estão sujeitas à aprovação *anual* da Assembleia Municipal, considerando-se as eventuais posteriores alterações e/ou adaptações, automaticamente incluídas no presente documento.

[8] A Assembleia Municipal de Montemor-o-Novo, deliberou ainda, não aplicar as medidas penalizadores referidas, "*caso o sujeito passivo em requerimento dirigido à Câmara Municipal, faça prova de que o seu rendimento líquido anual disponível não lhe permite efetuar a recuperação do imóvel em causa.*"

> ***urbana*** (…), *vinculando preferencialmente os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos sobre imóveis degradados;* (…)

Aliás, serão também os proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, os principais beneficiários do quadro de apoios e incentivos que a Administração Central e o Município de Montemor-o-Novo disponibilizam, e que se aplicam à totalidade da ARU de São Geraldo.

No entanto, enquanto *Entidade Gestora*, a Câmara Municipal compromete-se a gerir a ARU e a coordenar e acompanhar a execução da ORU, sempre em estreita colaboração e articulação com a União de Freguesias de Nª Srª da Vila, Nª Srª do Bispo e Silveiras, responsabilizando-se ainda pela monitorização da sua implementação.

A intervenção da Câmara Municipal de Montemor-o-Novo passará também pelo acompanhamento pró-ativo das ações de reabilitação e pelo apoio aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos de edifícios ou frações autónomas, situados na ARU, disponibilizando toda a informação e apoio técnico necessários.

À *Entidade Gestora* caberá ainda o papel preponderante de estruturar toda uma política de promoção e divulgação da estratégia de reabilitação defendida para a ARU de São Geraldo, quer junto dos proprietários privados do património edificado, quer de potenciais investidores.

5.1. PRINCIPAIS RESPONSABILIDADES DA ENTIDADE GESTORA

A Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, enquanto *Entidade Gestora*, assumirá as seguintes principais responsabilidade na gestão/execução da ARU/ORU, combinando transversalmente as competências técnicas e os recursos dos seus serviços internos, tais como a gestão urbanística e licenciamento de obras particulares, as comissões de vistorias, as áreas do desenvolvimento económico, social e cultural, o turismo, a informática, a fiscalização municipal, o gabinete de informação, comunicação e imagem, etc., pese embora sob coordenação centralizada no serviço de reabilitação urbana e habitação, que se responsabilizará diretamente pela análise e avaliação

das candidaturas aos benefícios fiscais e demais incentivos e outros apoios preconizados no presente documento:

- Inventariar o tecido edificado da ARU, identificando os respetivos proprietários, destacando com especial relevo, os imóveis ou frações autónomas, degradados, em ruína e devolutos, e manter atualizada uma *Base de Dados* contendo toda a informação recolhida (sistema de informação geográfica de suporte à gestão da ARU, cadastro predial, adequação aos regulamentos e outros instrumentos de gestão municipal relacionados, presença de elementos notáveis, etc.), de acordo com o estipulado no número 1 do artigo 65º, conjugado com o artigo 66º, ambos da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação;
- Prestar esclarecimentos e apoio técnico a proprietários e investidores nas fases de conceção, desenvolvimento e execução de intervenções de reabilitação, nomeadamente na relação institucional com entidades externas, se aplicável;
- Garantir a utilização dos instrumentos de execução de política urbanística, nomeadamente relativos à agilização de procedimentos, atendimento prioritário e prazos para emissão de pareceres e autorizações;
- Emitir *Certidões de Localização e Enquadramento*;
- Garantir a realização de vistorias para efeitos de aplicação dos benefícios fiscais e de apresentação de candidaturas ao ***IFRRU***, entre outros atos de fiscalização considerados adequados;
- Proceder à certificação do *Estado de Conservação* dos edifícios;
- Assegurar as funções de *Ponto Focal* do ***IFRRU***, com especial destaque para a divulgação deste *Instrumento Financeiro* e dos procedimentos em matéria de reabilitação urbana e de controlo prévio das operações urbanísticas, e solicitar informação sobre as intervenções apoiadas pelo ***IFRRU***, dentro da ARU, para efeitos de monitorização;

- Emitir parecer técnico vinculativo sobre as candidaturas ao ***IFRRU***, de suporte à respetiva aprovação;
- Identificar oportunidades de financiamento e apoio à preparação de candidaturas a instrumentos e programas de financiamento;
- Assegurar a circulação de informação e a interação com as entidades gestoras dos programas e instrumentos financiadores dos projetos de reabilitação e outras entidades financeiras;
- Promover iniciativas de sensibilização e mobilização dos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, bem como, de outros agentes com eventual envolvimento, direto ou indireto, no sucesso da execução da ORU;
- Assegurar as atividades de *Monitorização e Avaliação* da ORU.

5.2. MONITORIZAÇÃO E AVALIAÇÃO DA EXECUÇÃO DA ORU

No âmbito das suas funções de monitorização e avaliação da ORU, a *Entidade Gestora* assegurará o desempenho das seguintes tarefas:

- Elaborar o ***Relatório Anual de Monitorização*** da ORU e submetê-lo à apreciação da Assembleia Municipal.

  O *Relatório Anual de Monitorização* visa apreciar regularmente a execução física e financeira da ORU, sinalizar eventuais desvios de execução e fornecer orientações no sentido de melhorar os resultados e ampliar a concretização dos objetivos, podendo basear-se nos seguintes indicadores de resultado:

  - Número de sessões públicas de sensibilização e mobilização de proprietários e outros atores relevantes para a execução da ORU realizadas e número de participantes em cada uma delas;

- Número e m2 de edifícios, alojamentos e espaços comerciais, de serviços ou outros não habitacionais, reabilitados;
- Número de *Certidões de Localização e Enquadramento* e de *Certificados do Estado de Conservação*, emitidos para efeitos de acesso aos benefícios fiscais;
- Número de *Pareceres Técnicos* emitidos sobre projetos de reabilitação de edifícios a candidatar ao ***IFRRU***, número de projetos aprovados e valor do investimento envolvido.

- Elaborar o ***Relatório de Avaliação*** (quinquenal) da execução da ORU, acompanhado, se for o caso, de proposta de alteração do respetivo instrumento de programação, que será igualmente submetido à apreciação da Assembleia Municipal.

Tanto os *Relatórios Anuais de Monitorização* como os de *Avaliação* quinquenal, bem como os termos da sua apreciação pela Assembleia Municipal, serão objeto de divulgação na página eletrónica do Município.

6. INSTRUMENTOS DE EXECUÇÃO

Os instrumentos de execução de reabilitação urbana, previstos na Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, serão aplicados nas condições expressas na legislação em vigor, nomeadamente no ***Regime Jurídico da Urbanização e Edificação*** (RJUE).

6.1 SOLUÇÕES DE FINANCIAMENTO

6.1.1 Instrumentos e mecanismos financeiros nacionais

- ***IFRRU 2020* - Instrumento Financeiro para a Reabilitação e Revitalização Urbanas**

O IFRRU 2020, criado no âmbito do *Portugal 2020*, para apoio à reabilitação e revitalização urbanas, constituirá o principal instrumento financeiro para a reabilitação integral de edifícios

afetos à habitação, equipamentos, comércio ou serviços, incluindo complementarmente, a instalação de soluções integradas de eficiência energética consideradas mais adequadas, tendo em consideração a sustentabilidade ambiental das zonas urbanas.

Os pedidos de financiamento (concretizável sob a forma de concessão de empréstimos em condições mais favoráveis face às existentes no mercado), são dirigidos às entidades financeiras selecionadas para o efeito, que no Concelho de Montemor-o-Novo, são o *Banco Santander Totta*, o *Banco BPI* e o *Banco Millennium BCP*.

Os apoios são concedidos a qualquer entidade, singular ou coletiva, pública ou privada que cumpra os critérios de elegibilidade definidos.

- **Programa *Casa Eficiente 2020***

Desenhado no âmbito do *Portugal 2020*, consiste num programa de financiamento, através da conceção de empréstimos em condições mais favoráveis face às de mercado, de operações que promovam a melhoria do desempenho ambiental de edifícios e frações habitacionais particulares, podendo incidir nas partes privadas ou nas partes comuns, e com especial enfoque na eficiência energética e hídrica, bem como na gestão dos resíduos urbanos.

Podem candidatar-se proprietários de prédios residenciais ou suas frações, bem como os respetivos condomínios, sem a obrigatoriedade de estarem localizados em ARU.

- **Programa *Reabilitar para Arrendar* - Habitação Acessível**

Este *Programa* financia a reabilitação de imóveis destinados a arredamento, com uma taxa fixa de 2,9%, que compreende um financiamento até 90% dos custos com o investimento total, incluindo todas as despesas com projetos, sondagens e outros estudos ou trabalhos preparatórios.

A reabilitação de edifícios é apoiada nas seguintes condições:

- Edifícios com idade igual ou superior a 30 anos;
- Preferencialmente localizados em Áreas de Reabilitação Urbana;
- Destinados a arrendamento habitacional com rendas condicionadas;
- Que estejam livres de ónus e encargos;
- Cujas operações de reabilitação sejam viáveis e sustentáveis.

Podem candidatar-se a este programa, pessoas singulares ou coletivas, de natureza privada ou pública, que sejam proprietárias de edifícios, ou parte de edifícios a reabilitar, ou que demonstrem serem titulares de direitos e poderes, que lhes permitam onerá-los e agir como donos de obra, no âmbito de contratos de empreitada.

- **A *Nova Geração de Política de Habitação***

A NGPH considerou dever ser dada prioridade ao arrendamento e à reabilitação do edificado, e nesse contexto, a ***Estratégia Nacional para a Habitação 2015-2031***[9], veio estabelecer como pilares fundamentais, a reabilitação urbana, o arrendamento habitacional e a qualificação dos alojamentos, propondo a figura da *Estratégia Local de Habitação* (ELH), enquanto instrumento programático de política pública de âmbito municipal e, sobretudo, enquanto condição primordial de acesso ao *Programa de Apoio ao Acesso à Habitação - 1º Direito*[10], dirigido a famílias que vivem em situação de grave carência habitacional, mas contemplando também outras soluções que promovam a habitação economicamente acessível, no mercado.

Ora, tendo já concluída a sua ***Estratégia Local de Habitação* (ELH)**, o Município garante assim, a possibilidade de acesso da população carenciada a viver em condições indignas, aos apoios financeiros para a reabilitação de habitação própria e permanente, consubstanciados no ***Programa 1º Direito***.

[9] Resolução do Conselho de Ministros nº 48/2015, de 2 de julho.
[10] Decreto-Lei nº 37/2018, de 4 de maio; Portaria nº 230/2018, de 17 de agosto; Declaração de Retificação nº 25/2018, de 2 de agosto.

No entanto, deverão ainda ser considerados outros instrumentos de política de habitação, pela relevância significativa que poderão assumir, na prossecução dos objetivos estratégicos e de execução da ORU de São Geraldo, nomeadamente:

- ***Porta 65 Jovem***[11]

Consiste num sistema de apoio financeiro ao arrendamento de habitação para residência permanente, por jovens entre os 18 e os 35 anos (isolados, constituídos em agregados ou em coabitação), aliando os objetivos de promoção da sua emancipação e do arrendamento urbano.

6.1.2 Instrumentos e mecanismos financeiros municipais

- **Programa Integrado de Apoio Social *"Mor Solidário"***

De iniciativa municipal, o *Programa Mor Solidário*, visa combater a pobreza e a exclusão social no Concelho e combater a desertificação das áreas de génese mais antiga das malhas urbanas concelhias, contendo essencialmente 3 eixos com relevância significativa para a implementação da ORU – Eixos 4 (Medida 2), 5 e 7.

As diversas tipologias e modalidades de apoio, as condições de acesso e os critérios de atribuição dos apoios previstos, constam de normativos específicos, disponíveis na página oficial do Município.

- **Eixo 4 – *Apoio ao Acesso à Habitação* / Medida 2 - *Arrendamento Jovem***

Tendo por objetivos principais, promover a capacitação e a organização familiar, garantindo um impulso inicial com vista à autonomização habitacional dos jovens, minimizar progressivamente as dificuldades de acesso à habitação, promover a reabilitação do tecido habitacional devoluto e a captação e fixação da população mais jovem.

[11] Portaria nº 277-A/2010 de 21 de maio; Portaria nº 4/2018, de 4 de janeiro.

- **Eixo 5 – *Melhoria das Condições de Habitabilidade***

Tendo por objetivos principais, apoiar os munícipes carenciados na recuperação de habitação degradada, própria ou alugada, na requalificação das condições de acessibilidade e segurança das suas habitações e, em termos gerais, incentivar a recuperação do tecido edificado de uso próprio.

- **Eixo 7 - *Apoio à Instalação de Pequeno Comércio e de Serviços de Proximidade***

Tendo por objetivos principais, o incremento e consolidação de postos de trabalho, o apoio às dinâmicas empresariais encubadas localmente e a reabilitação e reutilização do tecido comercial devoluto.

6.2 OUTROS INSTRUMENTOS

Como instrumentos adicionais de política de dinamização da reabilitação urbana local e de acordo com o estipulado nos artigos 55º a 59º da Lei nº 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, a *Entidade Gestora*, Câmara Municipal de Montemor-o-Novo, poderá ainda fazer uso dos seguintes instrumentos de execução, recorrendo aos mecanismos legais disponíveis:

- Imposição de obras coercivas[12], aos proprietários e titulares de outros direitos, ónus e encargos, incumpridores da obrigação de reabilitar o respetivo património edificado;
- Promover a reabilitação de um conjunto de edifícios, através do recurso a uma "empreitada única";
- Demolição de edifícios;
- Direito de preferência;

[12] De acordo com o número 1 do artigo 73° da Lei n° 32/2012, de 14 de agosto, na sua atual redação, "(…) *Quem, de boa fé, habite em edifícios ou frações que sejam objeto de obras coercivas, nos termos do presente decreto-lei, tem direito a realojamento temporário, a expensas do proprietário, exceto se dispuser no mesmo concelho ou em concelho limítrofe de outra habitação que satisfaça adequadamente as necessidades de habitação do seu agregado.*"

- Promover o arrendamento forçado, nos termos previstos na legislação em vigor.

Em qualquer dos casos, a *Entidade Gestora* pretende instituir a notificação sistemática de proprietários para a realização de obras de reabilitação, bem como proceder à revisão dos normativos municipais aplicáveis, nomeadamente o ***RMEU***, expurgando-o das atuais regras obsoletas e/ou inadequadas e criar manuais de boas práticas que promovam a sustentabilidade e o bom desempenho ambiental dos edifícios, enquanto instrumentos de simplificação dos processos de licenciamento de obras particulares.

6.3 DINÂMICA E CONDICIONANTES

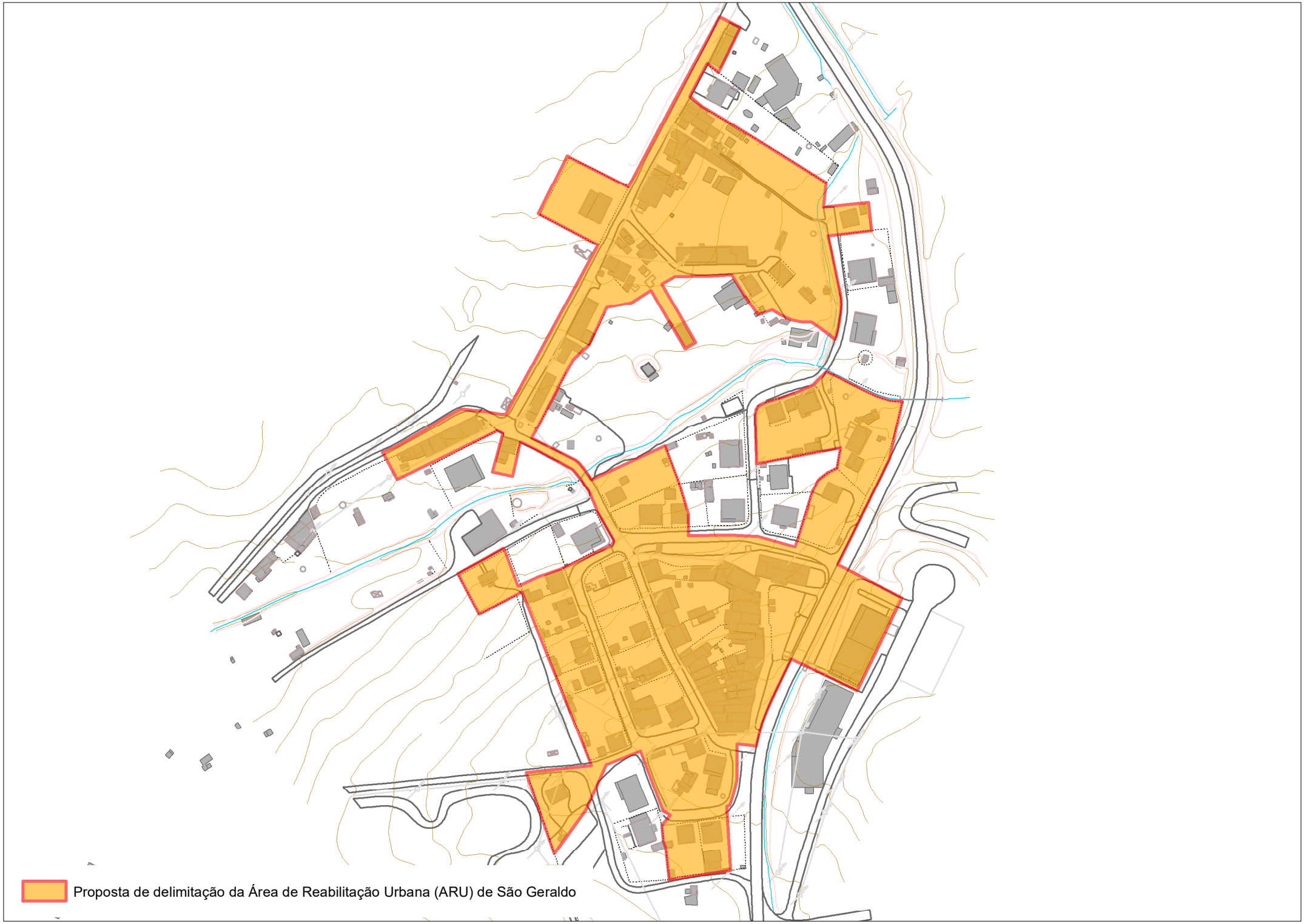
Os apoios e incentivos previstos no presente documento podem ser objeto de alteração, revisão ou suspensão, quer em função de alterações legislativas que vierem a ocorrer, quer de alteração das deliberações municipais, sendo que quaisquer modificações nesse sentido, serão automaticamente absorvidas, com as devidas adaptações.

Não serão concedidos apoios e incentivos a obras que resultem em intervenções de renovação urbana, entendida como construção nova a edificar em lote vazio.

Montemor-o-Novo, agosto 2022

7. ANEXO

PLANTA DE DELIMITAÇÃO DA ÁREA DE REABILITAÇÃO URBANA (ARU) DE SÃO GERALDO


Proposta de delimitação da Área de Reabilitação Urbana (ARU) de São Geraldo